

Votre conseiller : Sophie ESCANDE
Beaune
56 rue de Lorraine
21200 BEAUNE
s.escande@neyrat-immobilier.fr
09.74.19.96.07
06.82.03.02.25
www.neyrat-immobilier.fr

— A VENDRE —

MAISON FAMILIALE DE CHARME

91.47 m² env.

BEAUNE

335 000 €



REFERENCE

Référence : **19381**

DESCRIPTION

Maison familiale rénovée avec sous-sol aménageable et jardin.
Située dans un secteur résidentiel recherché, à seulement 5 minutes du centre-ville, cette maison construite en 1985 offre environ 95 m² habitables sur une belle parcelle de 803 m².
Légèrement surélevée, mais organisée de plain-pied, elle propose des espaces fonctionnels et lumineux, parfaitement adaptés à une vie familiale.
Elle se compose d'une entrée, d'un vaste salon-séjour de 29 m², d'une cuisine indépendante spacieuse de 13 m², ainsi que de trois chambres, offrant des surfaces comprises entre environ 9,5 et 13 m². Une salle d'eau avec douche à l'italienne et WC complète ce niveau.
L'ensemble intérieur a bénéficié d'un rafraîchissement complet des peintures, permettant une installation immédiate dans une maison propre et entretenue.
Un sous-sol particulièrement intéressant

Autre atout de cette propriété : son sous-sol complet, offrant de nombreuses possibilités d'utilisation.
Il comprend notamment :
un garage permettant de stationner deux véhicules ;
une cave ;
une cuisine d'été ;
un bureau spacieux ;
une salle d'eau avec douche à l'italienne et un WC.

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

D **249** kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

D **38** kgeq CO2/m2.an

CARACTERISTIQUES

- **Surface de 91.47 m²**
- **Terrain de 803 m²**
- **5 pièces**
- **3 chambres**
- **2 salles**
- **1 balcon**
- **1 stationnement**

SURFACES DETAILLEES

Entree :	**4 m²**
Salon sejour :	**29 m²**
Cuisine equipee :	**13 m²**
Wc avec lave mains :	**1.6 m²**
Degagement :	**4 m²**
Chambre 1 :	**13 m²**
Chambre 2 :	**12.4 m²**
Chambre 3 :	**9.5 m²**
Salle de douche :	**5 m²**
Cuisine d'ete :	**utile : 12 m²**
Salle de douche :	**utile : 6 m²**
Bureau :	**utile : 15 m²**
Buanderie :	**utile : 6 m²**
Garage :	**utile : 43 m²**
Debarras :	**utile : 5 m²**
Cave :	**utile : 4 m²**
Atelier :	**utile : 6 m²**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Salles d'eau :	**2**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/GAZ**
Cheminée :	**Oui**
Eau chaude :	**INDIVIDUEL/GAZ**
Eau froide :	**INDIVIDUEL**
Année de rénovation :	**2026**

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	**1 970 €/an**

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	**335 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**
Statut :	**Non soumis au statut de la copropriété**

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :
- Proche centre commercial
- Proche centre-ville
- Proche collège
- Proche commerces
- Proche lycée

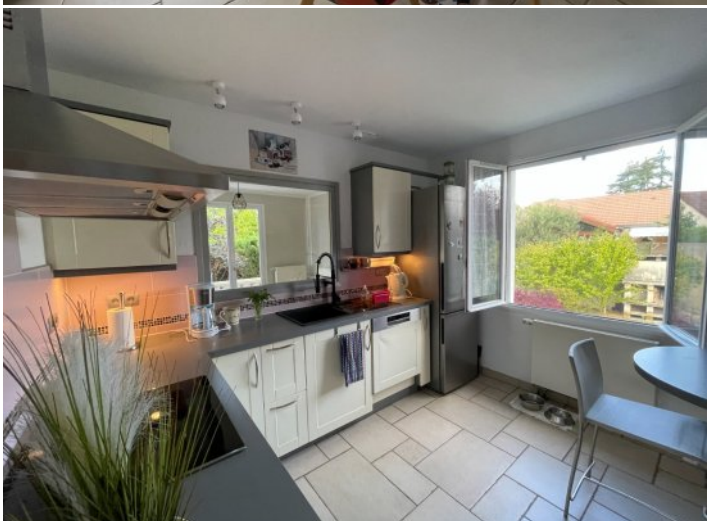
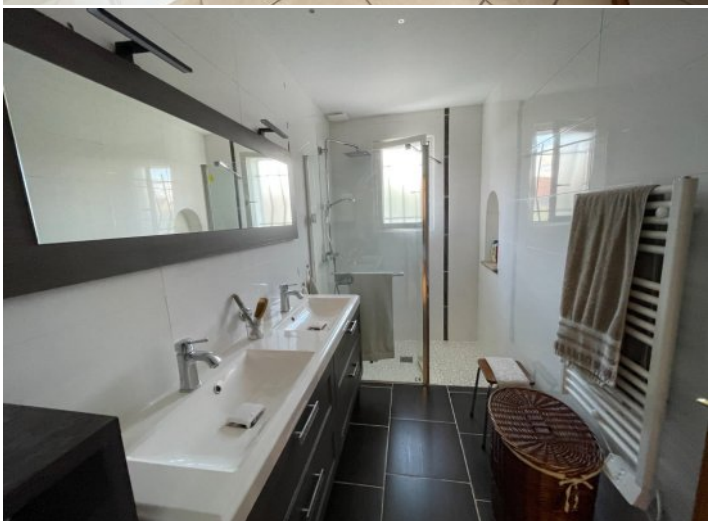
AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	**Maison individuelle**
Construction :	**Maison traditionnelle**
Exposition :	**Sud**
Construit en :	**1985**
Vitrage :	**Double**
Huisseries :	**Aluminium**
Caves :	**1**
Assainissement :	**Tout à l'égout**





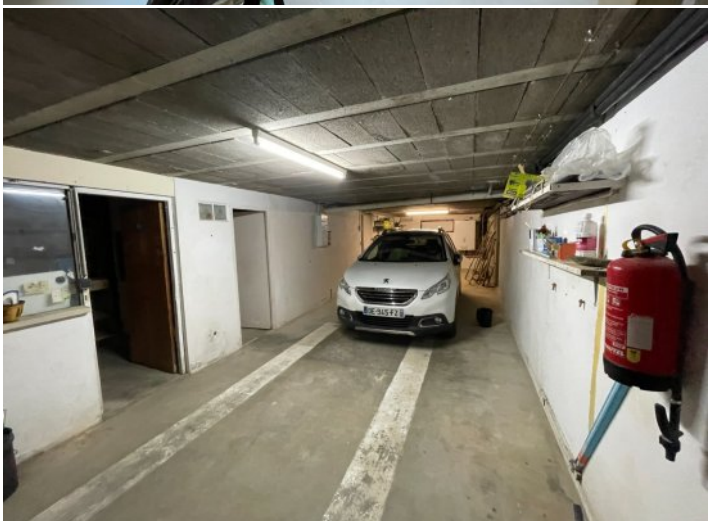


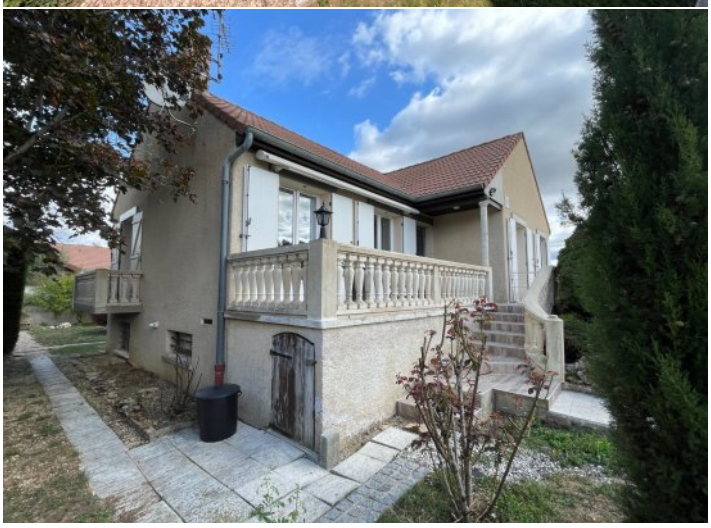









NEYRAT
IMMOBILIER
Naturellement ensemble !



ON VA VOUS **ÉCLAIRER** SUR LE **MEILLEUR** MOYEN DE **PLACER** VOS **ÉCONOMIES**

Protégez votre retraite

Générez des revenus réguliers

Créez un patrimoine familiale durable

Diversifiez vos investissements

OFFRE SPÉCIALE*

6 mois de gestion offerts +
6 mois de garantie des loyers impayés offerts +
déclaration de revenus fonciers offert la première année

*Pour l'acquisition d'un bien immobilier avec Neyrat Immobilier, et sa mise en gestion par nos services.

NEYRAT IMMOBILIER VOUS **PROPOSE** UNE GAMME DE **PRODUITS INVESTISSEURS**

Emplacement - équipement - surface
et prix sont étudiés pour un placement locatif sécurisé

www.neyrat-immobilier.fr