Votre conseiller : Emmanuel TÊTE
Chalon Sur Saône
1, rue de la Grange Frangy
71100 CHALON SUR SAONE
e.tete@neyrat-immobilier.fr
03.85.48.87.53
06.20.57.14.06
www.neyrat-immobilier.fr

— A VENDRE —

MAISON SUR SOUS SOL

170 m² env.

CHAMPFORGEUIL

295 000 €



REFERENCE

Référence : **19443**

DESCRIPTION

Aux portes de CHALON SUR SAONE, dans une impasse, au calme, découvrez cette maison sur un sous-sol complet de 170 m² habitables, lumineuse et fonctionnelle, idéale pour une famille ou un projet d'investissement.
Édifiée en 1972 dans un style bourgeois, cette construction traditionnelle en bon état général repose sur un sous-sol complet et s'ouvre sur un terrain arboré de 1 670 m² offrant une belle intimité et des espaces extérieurs exploitables dont une terrasse de 25 m2.

Au rez-de-chaussée, l'entrée distribue une vaste pièce de vie de 59 m² - salon/salle à manger ouvrant sur la terrasse, prolongée par une cuisine équipée et aménagée de 18,4 m².
Deux chambres confortables, une salle de bains et un cellier complètent ce niveau, offrant un agencement pratique au quotidien.
L'étage propose une mezzanine généreuse donnant accès à deux autres chambres, un cabinet de toilette et un grenier aménageable (arrivées et évacuations présentes), pour des possibilités d'aménagement supplémentaires.
Le sous-sol complet accueille un garage spacieux (surface utile importante), une cave, et des dépendances permettant rangement et stationnement.

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

E **297** kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

D **45** kgeq CO2/m2.an

CONNEXION INTERNET

Cuivre DSL : de 30 à 100 Mbit/s
Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

CARACTERISTIQUES

- **Surface de 170 m²**
- **Séjour de 59 m²**
- **Terrain de 1670 m²**
- **6 pièces**
- **4 chambres**
- **1 salle**
- **1 terrasse**
- **2 stationnements**

SURFACES PRINCIPALES

Dépendances :	**64 m² environ**
Terrasse :	**25 m² environ**

SURFACES DETAILLEES

Entree :	**8.3 m²**
Salon sejour :	**58.5 m²**
Cuisine :	**18.4 m²**
Cellier :	**3.8 m²**
Chambre 1 :	**16 m²**
Chambre 2 :	**11.1 m²**
Salle de bains :	**7.8 m²**
Wc avec lave mains :	**1.3 m²**
Degagement :	**7.2 m²**
Mezzanine :	**11.5 m²**
Chambre 3 :	**8.3 m² (utile : 14 m²)**
Chambre 4 :	**16 m² (utile : 26 m²)**
Cabinet de toilette :	**1.6 m²**
Grenier :	**utile : 6.4 m²**
Garage :	**utile : 128.3 m²**
Cave :	**utile : 11.6 m²**
2ème maison	
Cuisine :	**15.6 m²**
Chambre 1 :	**16.4 m²**
Chambre 2 :	**12.6 m²**
Chambre 3 :	**12.5 m²**
Salle d'eau :	**7.2 m²**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	**6**
Chambres :	**4 dont 2 au rez-de-chaussée**
Salles de bains :	**1**
Principal revêtement de sol :	**Carrelage**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/GAZ ET BOIS**
Cheminée :	**Oui**
Eau chaude :	**INDIVIDUEL/Chaudière gaz**
Eau froide :	**INDIVIDUEL**
Alarme :	**Oui**
Greniers :	**1**

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	**1 800 €/an**
Travaux à prévoir :	**Rafraîchissement**

INFORMATIONS FINANCIERES

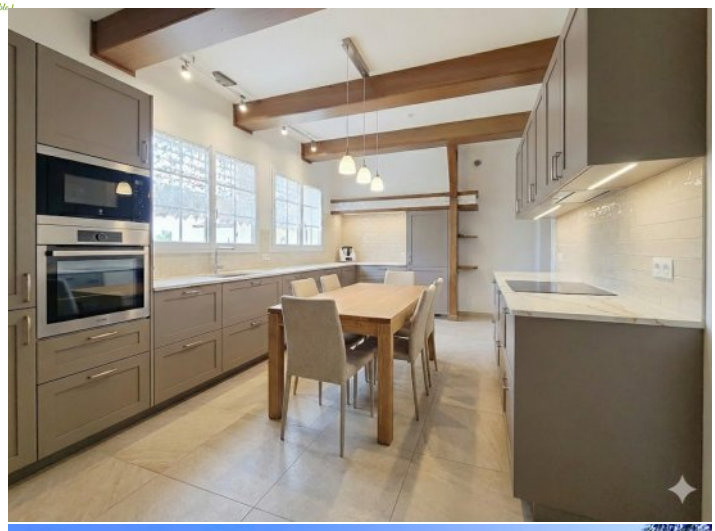
Prix de vente :	**280 250 € hors honoraires**
Prix de vente :	**295 000 € honoraires inclus**
Honoraires à charge :	**de l'acquéreur 5.26 % TTC**
Statut :	**Non soumis au statut de la copropriété**

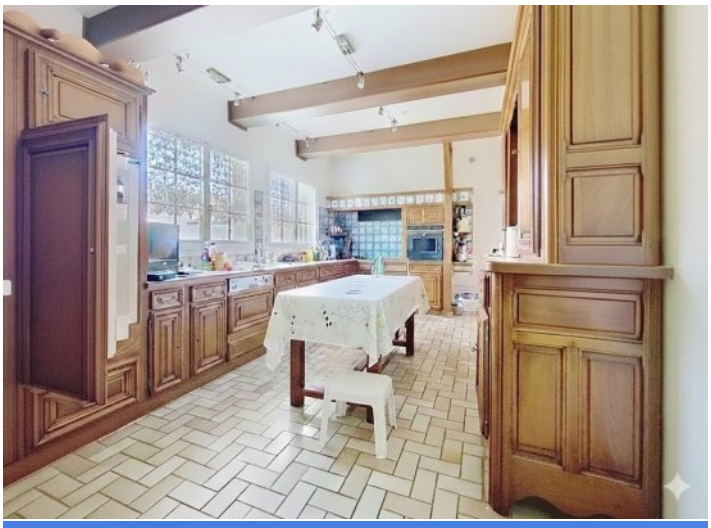
ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :
- Proche bus
- Proche collège
- Proche école primaire

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	**Bourgeoise**
Construction :	**Maison traditionnelle**
Construit en :	**1972**
Toiture :	**Tuiles**
Vitrage :	**Simple et double**
Huisseries :	**Bois**
Caves :	**1**
Assainissement :	**Tout à l'égout**



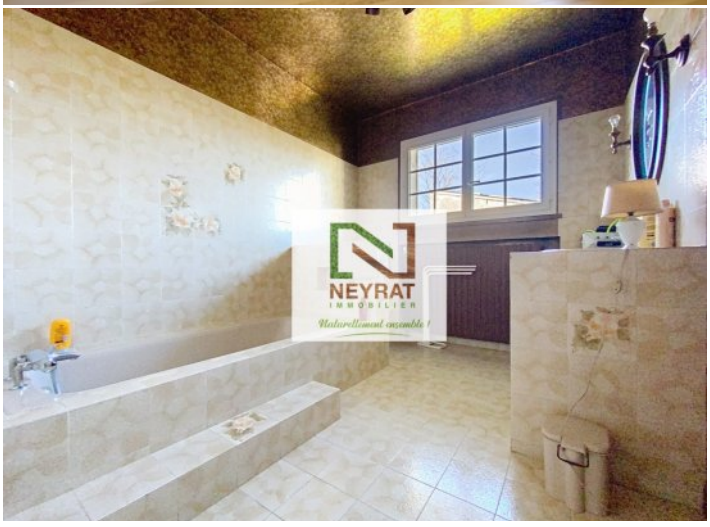




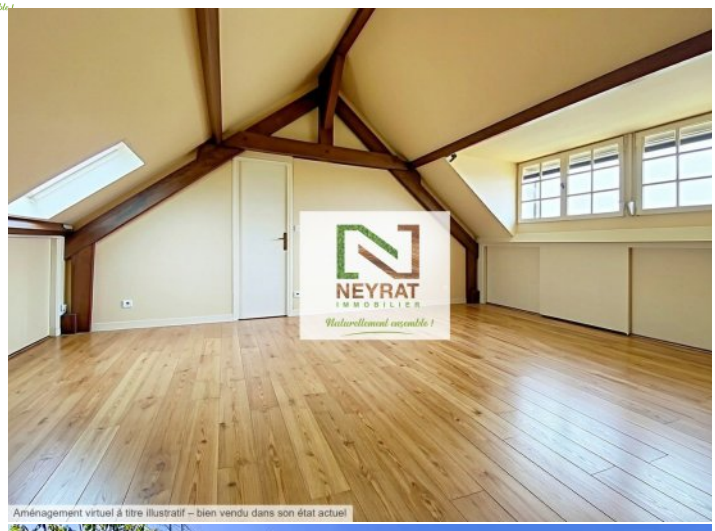




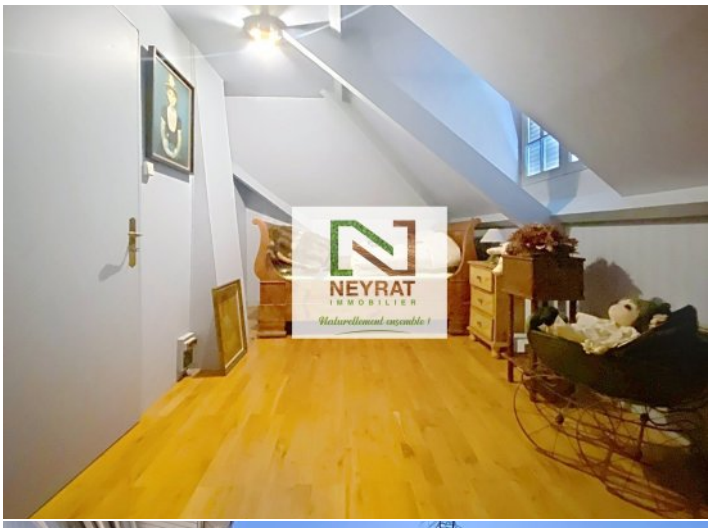








Aménagement virtuel à titre illustratif – bien vendu dans son état actuel









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