

Votre conseiller : Fabrice OUDOT
Louhans
116 Grande Rue
71500 LOUHANS
f.oudot@neyrat-immobilier.fr
03.85.74.04.15
06.85.52.40.82
www.neyrat-immobilier.fr

— A VENDRE —

Ferme + terrain,

128 m² env.

ST GERMAIN DU BOIS

124 900 €



REFERENCE

Référence : **19482**

DESCRIPTION

Exclusivité NEYRAT !!!
A 2mn du bourg de St Germain du bois, Branges et 10mn du centre historique de Louhans avec commerces et services, 35 mn de Chalon,...
Entrées d'autoroute A39 à 15mn (Beaurepaire) et 25mn (Le Miroir), et A6 à 35mn (Chalon),
Dans un petit hameau, au calme, en pleine nature, et retirée de toute route principale, et à 3mn de la rivière en plaine,
Beaucoup de caractère pour cette ferme bressane avec potentiel, et petites dépendances,
Elle comprend:
1 entrée couloir, 1 bureau, 3 ou 4 chambres, 1 couloir, 1 wc, 1 salle de bain, 1 cuisine, 1 grande pièce principale, 1 garage avec coin chaufferie,
1 grenier complet, joli volume à exploiter pour agrandir la surface habitable du rez de chaussée,
Indépendamment, 2 petites dépendances à reprendre,
Le tout sur terrain arboré de 1 684m2, entouré de près avec beaux arbres,
Lieu très paisible où la nature est reine,
Huisseries bois en simple vitrage,
Chauffage central: chaudière au fioul de 1 997, fonctionne très bien, révisée, entretenue,
Toiture: refaite par un charpentier local,
Assainissement: fosse septique non conforme,
A rafraichir entièrement,

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

F **362** kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

F **84** kgeq CO2/m2.an

CONNEXION INTERNET

Cuivre DSL : de 0,5 à 3 Mbit/s
Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

CARACTERISTIQUES

- **Surface de 128 m²**
- **Séjour de 32 m²**
- **Terrain de 1684 m²**
- **4 pièces**
- **3 chambres**
- **1 salle**
- **1 terrasse**
- **1 stationnement**

SURFACES PRINCIPALES

Utile :	**32 m² environ**
Jardin :	**1684 m² environ**
Dépendances :	**27 m² environ**

SURFACES DETAILLEES

Entree :	**8.4 m²**
Bureau :	**7.4 m²**
Chambre 1 :	**13.7 m²**
Couloir :	**4.3 m²**
Wc :	**1.6 m²**
Couloir :	**2.5 m² (utile : 2 m²)**
Salle de bains :	**10.2 m²**
Cuisine :	**10 m²**
Piece principale :	**31.5 m²**
Chambre 2 :	**14 m² (utile : 2.5 m²)**
Chambre 3 :	**12.5 m²**
Chambre 4 :	**12 m²**
Grenier	
Dependance	
Garage :	**utile : 27 m²**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	**4**
Chambres :	**3 dont 3 au rez-de-chaussée**
Cuisine :	**SIMPLE**
Salles de bains :	**1**
Eau chaude :	**INDIVIDUEL/Ballon**
Eau froide :	**INDIVIDUEL**
Greniers :	**1**

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	**175 €/an**
Travaux à prévoir :	**Rafraîchissement**

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	**124 900 €**
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 sortie autoroute

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	**Ancien**
Construction :	**Maison traditionnelle**
Toiture :	**Tuiles**
Couverture :	**Tuile**
Vitrage :	**Simple**
Huisseries :	**Bois**
Assainissement :	**Fosse septique**

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