Bourgogne Prestige
Immobilier

Votre conseiller : Mario PISTOIA
AGENCE DE TOURNUS
2 Place de l'Abbaye
71700 TOURNUS
mpistoia@bourgogne-prestige-immobilier.com
03.85.20.08.08
06.51.23.16.41
www.bourgogne-prestige-immobilier.com

– A VENDRE –

Propriété

174 m² env.

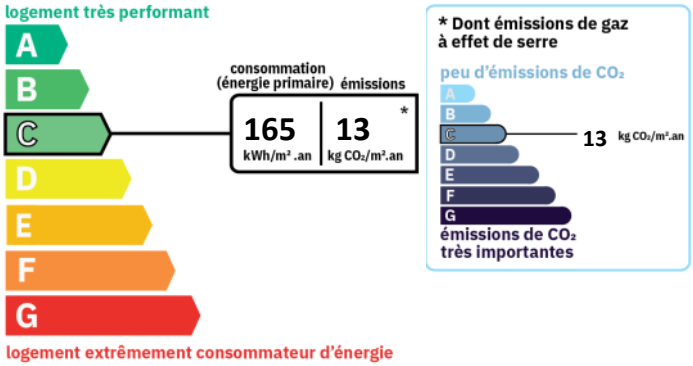
LOUHANS

339 000 €

CARACTERISTIQUES

- Surface de 174 m²
- Terrain de 3794 m²
- 6 pièces
- 3 chambres
- 2 salles
- 2 terrasses
- 1 stationnement

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **840 €/an**

VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET

Descriptif

Au cœur de la Bresse Bourguignonne, idéalement située à seulement 10 minutes de Louhans, dans un paisible village de campagne, cette authentique longère des années 1950 développe environ 174 m² habitables sur un terrain clos et arboré de 3 794 m², agrémenté d'une terrasse, d'une mare et de plusieurs dépendances.

Le rez-de-chaussée séduit par ses volumes chaleureux. Une cuisine aménagée et équipée s'ouvre sur un séjour avec cheminée à insert, auquel s'ajoute un salon convivial doté d'une cheminée ouverte. Une véranda de plus de 16 m² supplémentaires prolonge harmonieusement la maison avec un accès direct au jardin. Ce niveau comprend également une chambre climatisée, un bureau pouvant faire office de seconde chambre, une vaste salle d'eau, une buanderie ainsi qu'un espace bien-être équipé d'un sauna.

À l'étage, une mezzanine dessert deux chambres, dont une suite climatisée avec un vaste dressing, une salle de bain, une pièce restant à rénover selon vos envies ainsi qu'un grenier au beau potentiel d'aménagement.

Les extérieurs offrent de nombreux atouts : un garage double avec portes sectionnelles motorisées et abri, une dépendance de près de 20 m² actuellement aménagée en studio (non chauffée), une serre, un abri de jardin, ainsi que deux accès indépendants sécurisés par des portails motorisés.

Côté confort, la maison est équipée d'une pompe à chaleur en complément de la chaudière au fioul, pour un chauffage plus économique et flexible tout au long de l'année.

Cette propriété de caractère séduira les amoureux de nature en quête d'un environnement privilégié, elle bénéficie d'un cadre calme et verdoyant, tout en restant à proximité des commerces, des services et du célèbre marché de la ville Louhans.

Temps d'accès :

Louhans : 10 minutes
Tournus : 30 à 35 minutes
Lons-le-Saunier : 40 à 45 minutes
Chalon-sur-Saône : 45 à 50 minutes
Lyon : 1 h 30
Genève : 1 h 50

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2379 à 3219 euros (année 2021).

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

CARACTERISTIQUES

- **Surface de 174 m²**
- **Terrain de 3794 m²**
- **6 pièces**
- **3 chambres**
- **2 salles**
- **2 terrasses**
- **1 stationnement**

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	**339 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**
Statut :	**Non soumis au statut de la copropriété**

A VENDRE Propriété - 174 m² env. - LOUHANS - 339 000 €

SURFACES DETAILLEES

Cuisine equipee + sejour :	**31.9 m²**
Salon :	**20.6 m²**
Salle d'eau avec douche- wc :	**9.3 m²**
Chambre 1 :	**15.3 m²**
Bureau et ou chambre :	**11.3 m²**
Buanderie chaufferie :	**utile : 4.3 m²**
Chaufferie :	**utile : 10.3 m²**
Sauna :	**7.2 m²**
Cagibi :	**utile : 1.2 m²**
Véranda :	**utile : 16.7 m²**
Mezzanine :	**13.2 m²**
Salle d'eau avec douche- wc :	**3.4 m²**
Chambre 2 :	**26.2 m²**
Dressing :	**11.4 m²**
Dégagement :	**10.2 m²**
Chambre 3 :	**14.7 m²**
Grenier 1 :	**utile : 9.8 m²**
Garage :	**utile : 43.7 m²**
Bâtiment annexe :	**utile : 19.9 m²**
Terrasse :	**utile : 21.3 m²**
Abri :	**utile : 5.2 m²**
Appentis :	**utile : 9.4 m²**
Remise :	**utile : 6.2 m²**

SURFACES PRINCIPALES

Véranda :	**16.7 m² environ**
Terrasse :	**21.3 m² environ**

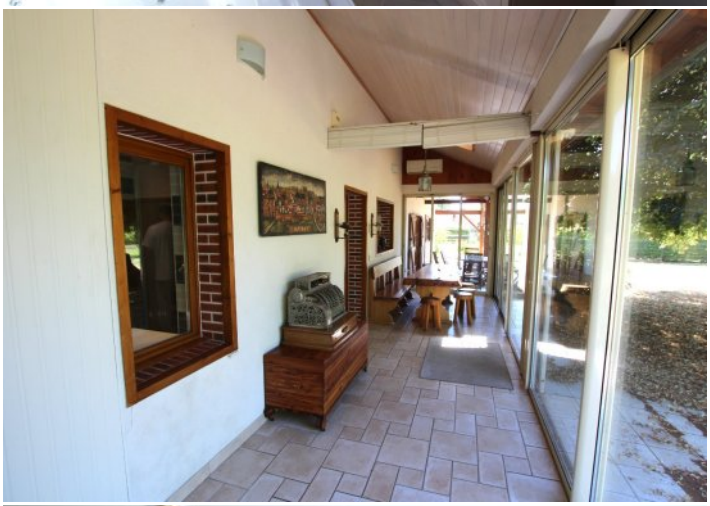
AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	**Fermette**
Toiture :	**Tuiles**
Vitrage :	**Double**
Huisseries :	**Bois**
Caves :	**1**
Assainissement :	**Fosse septique**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	**6**
Chambres :	**3 dont 2 au rez-de-chaussée**
Dressings :	**1**
Cuisine :	**AMENAGEE**
Salles de bains :	**1**
Salles d'eau :	**1**
Principal revêtement de sol :	**Carrelage**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR + FUEL**
Cheminée :	**Oui**
Climatisation :	**Oui**
Eau chaude :	**INDIVIDUEL/Cumulus électrique**
Eau froide :	**INDIVIDUEL**
Greniers :	**1**

A VENDRE Propriété - 174 m² env. - LOUHANS - 339 000 €

A VENDRE Propriété - 174 m² env. - LOUHANS - 339 000 €

A VENDRE Propriété - 174 m² env. - LOUHANS - 339 000 €