

# Dossier #2370



Épinac  
Laura Gressard - 0760750495

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

Catégorie du bien	Ancien	Meublé	Non
Type du bien	Maison	Étage	2
État	Bon état	Année de construction	
Orientation	Est	Gardien	Non
Nombre de pièces	4	Taxe foncière	1393 €
Nombre de chambres	3	Garage	Oui
Surface	161 m <sup>2</sup>	Parking	Non
Terrain	Oui (912m <sup>2</sup> )	Ascenseur	Non
Terrasse	Oui (41m <sup>2</sup> )	Cheminée	Non
Cave	Oui (17.11m <sup>2</sup> )	Sous-sol	Oui
Balcon	Non	Charge honoraires	Vendeur
Bien soumis à la copro	Non	<b>Prix</b>	<b>249000 €</b>
Nombre total de lots			
Charges annuelles du bien €			
Procédure en cours	Non		

## INFORMATIONS TECHNIQUES

### Extérieur

Matériau de Construction	Briques
Qualité du Ravalement	Bon
Ancienneté du Ravalement	-
Isolation par l'extérieur	-
Aspect visuel	Aucunes fissures

### Isolation thermique

Fenêtres	Alu
Vitrages	Double vitrage
Volets	Électriques
Isolation des circuits eau chaude	Ne sait pas
Isolation des murs par l'intérieur	Oui
Isolation des planchers bas	Ne sait pas
Isolation de la toiture	Oui
Présence de végétation protectrice à proximité	Oui
Exposition de la pièce de vie	Ouest
Observations	
Volets roulants solaires - porte PVC	

### Chauffage

Énergie	Gaz naturel
Mode de chauffage	Chaudière à gaz à condensation
Radiateurs	A eau
Isolation par l'extérieur	-
Thermostat	-
Ancienneté de l'installation	< 10 ans
Eau chaude	Chaudière à gaz

### Gestion de l'eau / Assainissement

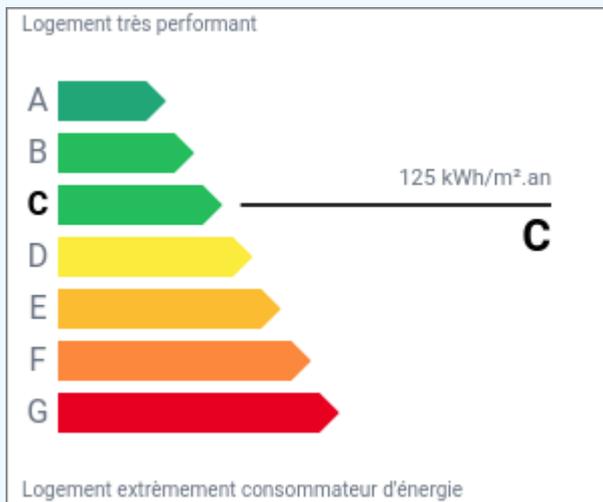
Récupération d'eau	Non
Réducteur débit d'eau sur robinet	Non
Chasse d'eau double débit	Oui
Type assainissement	Tout à l'égout

### Ventilation

Ventilation naturelle	Mécanique
Traces d'humidité	Non

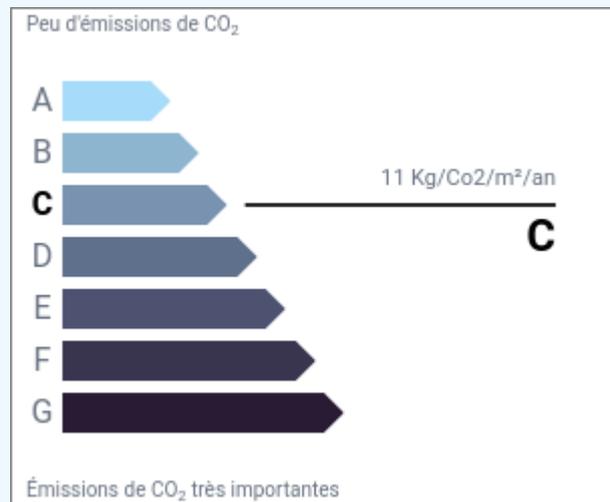
## DPE

Ce bien est-il soumis au DPE/GES ?	Oui
Date de réalisation du DPE	10/03/2025
DPE (KWh/m <sup>2</sup> .an)	125
GES (kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an)	11



## GES

Classification GES	C
Classification DPE	C
DPE date référence conso	01/01/2023
DPE Cout Conso annuelle	-



## PIÈCES

Pièce	Surface	Commentaire
Pièce de vie / cuisine	78.15 m <sup>2</sup>	-
Chambre 1	9.26 m <sup>2</sup>	-
Salle d'eau	4.65 m <sup>2</sup>	double douche
WC	0.98 m <sup>2</sup>	-
Mezzanine	8.84 m <sup>2</sup>	-
Chambre 2	19.15 m <sup>2</sup>	Chambre enfant
Chambre 3	17 m <sup>2</sup>	Chambre bébé
WC	6.82 m <sup>2</sup>	avec lavabo - poss SdE
Salle de bain	26.39 m <sup>2</sup>	avec baignoire balnéo et dressing
Cave - Cellier	17.11 m <sup>2</sup>	-
Garage	30.48 m <sup>2</sup>	porte motorisé

## DESCRIPTION

Maison rénovée entre Beaune et Autun

À mi-chemin entre Autun et Beaune, Épinac offre un cadre de vie paisible, idéal pour ceux qui recherchent le calme tout en restant proches des commodités. C'est dans ce charmant village que vous attend cette belle maison rénovée avec soin, prête à vous accueillir sans travaux à prévoir. Dès l'entrée, vous découvrirez une spacieuse pièce de vie d'environ 80m<sup>2</sup>, baignée de lumière grâce à de grandes ouvertures. La cuisine ouverte, moderne et fonctionnelle, invite à partager de beaux moments en famille ou entre amis. La salle à manger, dont le mobilier reste, complète cet espace convivial. Vous trouverez également sur ce niveau une chambre confortable, une salle d'eau équipée d'une double douche, ainsi que des WC séparés. L'étage vous réserve une mezzanine idéale pour créer un espace détente ou bureau. Deux belles chambres vous y attendent également, ainsi qu'une salle d'eau à finaliser, déjà équipée d'un lavabo et de WC. Côté bien-être, la maison propose une grande salle de bain avec une baignoire balnéo pour des moments de détente absolue, accompagnée d'un magnifique dressing attendant. Le sous-sol complet offre un garage spacieux et un cellier, parfaits pour le rangement et le bricolage. A l'extérieur vous profiterez d'une grande terrasse de 41m<sup>2</sup>, d'un espace engazonné et d'un terrain de pétanque pour vos soirées estivales. Les prestations sont au rendez-vous avec des huisseries en aluminium, installées il y a 5 ans, et équipées de volets solaires. Construite en 1993, cette maison a été entièrement rénovée avec goût pour offrir confort et modernité tout en conservant son charme. Avec son DPE en C, elle allie également performance énergétique et économies. ? Coup de cœur assuré ! ? Vous souhaitez en savoir plus ou organiser une visite, je suis à votre disposition







NEOS IMMO – Entreprise à Mission SAS au capital de 5 000 €,  
9/11 avenue de l'Alma 94210 La Varenne saint Hilaire [contact@neos-immo.com](mailto:contact@neos-immo.com)  
Enregistrée au Registre du Commerce et des sociétés de Créteil sous n° 900018193,  
Titulaire de la carte professionnelle CPI94012021000000084 délivrée par Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris  
Garantie financière 120.000 € GALIAN