



MAGNIFIQUE MAISON DE VILLE DE 359 M² AVEC GRAND TERRAIN ET TERRASSES À MARANGE-SILVANGE (F-57)

780 000 € Honoraires inclus

Coup de coeur



Description : Visite virtuelle : <https://www.klapy.com/tour/SiM08t9bg2>

Visite vidéo : https://www.youtube.com/watch?v=J_Qaosg0w_4&ab_channel=ElyDUROT

NG immobilier & financement France Luxembourg.
Notre Force savoir vendre et proposer un financement.

C'est au cœur de la magnifique commune de Marange-Silvange (F-57), idéalement située dans une impasse très calme, à proximité immédiate des autoroutes A4/A31, de Metz (5minutes), Thionville (15minutes) et de la frontière Franco/Luxembourgeoise de Dudelange (35minutes) que votre agence NG-Immobilier France/Luxembourg (Contact : Ely DUROT +352.661.416.161 [LU] / +336.45.32.44.17 [FR]) a sélectionné pour vous en EXCLUSIVITE:

Cette superbe maison bourgeoise située sur les hauteurs de 359 m² habitables disposant de 5 chambres, 3 terrasses et son jardin avec une vue magnifique sur la vallée. Elle comblera, sans aucun doute, une famille à la recherche d'espace et d'authenticité.

Le bien se compose comme suit :

Au RDC :

- Une entrée
- Une chambre



MAGNIFIQUE MAISON DE VILLE DE 359 M² AVEC GRAND TERRAIN ET TERRASSES À MARANGE-SILVANGE (F-57)

Numéro mandat **84839409**

- Deux salons dont un avec magnifique pièce lumineuse naturelle
- Un toilette
- Une terrasse
- Une cuisine voûtée avec cave à vin et buanderie
- Un garage dans lequel peut rentrer un camping-car ou véhicule haut

Au 1er étage :

- Quatre chambres avec parquet massif dont une chambre parentale avec salle de bain et dressing
- Deux salles de douche avec toilettes
- Une dépendance aménagée en salle de réception avec cuisine donnant accès sur une deuxième terrasse avec abri de jardin et coin barbecue

Au 2e étage :

- Une magnifique pièce servant de salle de cinéma avec parquet massif, poutres en bois apparentes et magnifique hauteur sous plafond

A l'extérieur :

- Un jardin magnifiquement aménagé, clos agrémenté d'un chalet en bois avec terrasse disposant d'une vue dégagée

Les PLUS de ce bien :

- Maison disposant de beaucoup de cachet
- Chaudière gaz
- Volets roulants électriques
- Adoucisseur d'eau
- Magnifique vue sur la vallée dans le jardin
- Chauffage bois additionnel
- Ventilation naturelle par conduit
- Pas de travaux à prévoir
- Grandes pièces
- Parking public devant le bien

Dossier Diagnostic Technique (effectué le 29/11/2021) :

- > Diagnostic Performance Énergétique : D (230 kWh/m²/an)
- > Gaz à Effet de Serre : D (38 KgCO₂/m²/an)
- > Electricité : Ok
- > Gaz : Ok
- > Plomb : Ok, absence
- > Amiante : Ok, absence

Estimation des coûts annuels d'énergie entre 4750€ et 6500€ par an

Prix moyen des énergies indexés au 1er janvier 2021

Commodités:

Ecole primaire, collège, école élémentaire, commerces, crèches, périscolaire, nouvel hôpital ...

HONORAIRES AGENCE INCLUS (H.A.I : charge VENDEUR). FRAIS DE NOTAIRE NON INCLUS A CHARGE ACQUEREUR (+/- 7.5%)

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques

Venez découvrir l'ensemble de nos biens à la vente sur notre site : www.ng-immobilier.com

A DÉCOUVRIR SANS PLUS ATTENDRE auprès de votre agence NG immobilier France/Luxembourg et de vos agents NATHACIA/SANDRO & ELY

Nous sommes disponibles :

- Ely DUROT au +352.661.416.161 ou par mail durot.ely@ng-immobilier.com
- Nathacia et Sandro GIOVAGNOLI au +352.621.610.227 ou par mail contact@ng-immobilier.com

Cette annonce a été rédigée par Monsieur Ely DUROT Agent immobilier certifié France/Luxembourg (RCSL B282052, TVA LU35351103, société Ely SARL-S) et par Madame et Monsieur Giovagnoli Nathacia & Sandro Agents immobiliers certifiés France/Luxembourg (RCSL B149382, TVA LU23590252, société Nathacia SARL) tout deux domiciliés au 58, avenue Grande Duchesse Charlotte L-3440 DUDELANGE



MAGNIFIQUE MAISON DE VILLE DE 359 M² AVEC GRAND TERRAIN ET TERRASSES À MARANGE-SILVANGE (F-57)

359 m² 9 pièces

Numéro mandat **84839409**

Informations principales :

Numéro mandat : 2024012LU

Surface habitable : 359

Nombre de pièces : 9

Surface du terrain :

Année de construction : 1930

Nombre de chambres : 4



MAGNIFIQUE MAISON DE VILLE DE 359 M² AVEC GRAND TERRAIN ET TERRASSES À MARANGE-SILVANGE (F-57)

359 m² 9 pièces

Numéro mandat **84839409**

Informations complémentaires :

Référence : 84839409