



# MAISON INDIVIDUELLE DE 164 M<sup>2</sup> SOUS GARANTIE DÉCÉNALE À GUENTRANGE (F-57)

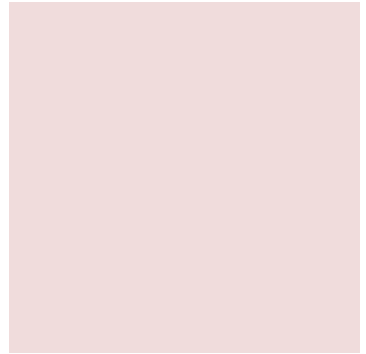
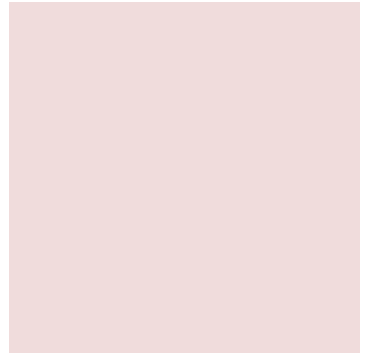
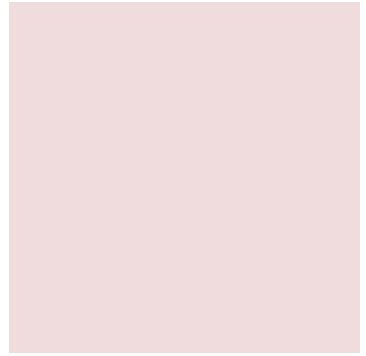
164 m<sup>2</sup> 5 pièces

Numéro mandat **85507277**

**695 000 €** Honoraires inclus

Nouveauté

Coup de coeur





# MAISON INDIVIDUELLE DE 164 M<sup>2</sup> SOUS GARANTIE DÉCÉNALE À GUENTRANGE (F-57)

164 m<sup>2</sup> 5 pièces

Numéro mandat **85507277**

**Description :** Visite virtuelle : <https://www.klapy.com/tour/A8n0ko3HDp>

Visite vidéo : [https://www.youtube.com/watch?v=cCFSZB60la0&ab\\_channel=ElyDUROT](https://www.youtube.com/watch?v=cCFSZB60la0&ab_channel=ElyDUROT)

C'est à THIONVILLE (Guentrange), idéalement situé à proximité immédiate de la frontière franco/luxembourgeoise de DUDELANGE (15 min), et de l'axe autoroutier A31 qui dessert très rapidement le Luxembourg et Metz,

Que votre agence NGimmobilier France/Luxembourg a sélectionné pour vous (Contact : Ely DUROT +352.661.416.161) :

Cette charmante maison individuelle aux normes PMR érigé en 2019 de 164 m<sup>2</sup> habitables en ossature bois, disposant de 3 chambres, sur un terrain clos de 6 ares dans une impasse très calme.

AU RDC:

- une entrée avec placard intégré et WC séparé avec lave main.
- un vaste espace de vie carrelé et très lumineux de 50,50 m<sup>2</sup> doté d'un poêle à bois accédant directement sur la terrasse par le biais d'une grande baie vitrée coulissante motorisée
- une cuisine de 15,30 m<sup>2</sup> intégralement équipée avec four, lave vaisselle, four, plaque induction....

AU 1ER :

- Un vaste palier accessible par un escalier en verre éclairé par de belles LED bleu et également accessible par un ascenseur moderne.
- 3 chambres dont 1 suite parentale composée de son espace nuit
- un dressing aménagé & une SDD/WC équipée
- une seconde SDB/wc séparée intégralement équipée accédant sur une terrasse vient compléter ce niveau

Un GARAGE de 27,06 m<sup>2</sup> carrelé accessible directement à partir de la maison doté d'une porte sectionnelle motorisée, ainsi qu'un sous sol avec cave à vin complètent le bien.

EXTERIEUR :

Joli jardin très bien entretenu

Les PLUS du bien :

- Maison conforme normes PMR
- Domotique
- Poêle à bois
- Ascenseur Panoramique normes PMR
- VMC Double flux
- Système d'aspiration centralisée
- Alarme avec caméra de surveillance
- Chauffage électrique au sol
- Baie vitrée du séjour coulissante motorisée

Dossier Diagnostic Technique (effectué le 11/01/2024) :

-> Diagnostic Performance Énergétique : B (72 kWh/m<sup>2</sup>/an)

-> Gaz à Effet de Serre : A (2 KgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)

-> Les autres diagnostics ne sont pas nécessaire compte tenu de l'année de construction du bien

Taxe foncière : 2580€ (Possibilité d'échelonner le paiement tout les mois, soit un montant de +/- 215 € mensuel)

Taxe habitation : 0€ (Exonération totale)

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](http://www.ng-immobilier.com)

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

Nous sommes disponibles :

- Ely DUROT au +352 661.416.161 / +33(6) 45.32.44.17 ou par mail [durot.ely@ng-immobilier.com](mailto:durot.ely@ng-immobilier.com)
- Nathacia et Sandro GIOVAGNOLI au +352.621.610.227 ou par mail [contact@ng-immobilier.com](mailto:contact@ng-immobilier.com)



# MAISON INDIVIDUELLE DE 164 M<sup>2</sup> SOUS GARANTIE DÉCÉNALE À GUENTRANGE (F-57)

**164 m<sup>2</sup> 5 pièces**

Numéro mandat **85507277**

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 Agent immobilier certifié France/Luxembourg (RCSL B149382, TVA LU23590252, société Nathacia SARL) tout deux domiciliés au 58, avenue Grande Duchesse Charlotte L-3440 DUDELANGE)



# MAISON INDIVIDUELLE DE 164 M<sup>2</sup> SOUS GARANTIE DÉCÉNALE À GUENTRANGE (F-57)

**164 m<sup>2</sup> 5 pièces**

Numéro mandat **85507277**

## Informations principales :

Numéro mandat :

Surface habitable : 164

Nombre de pièces : 5

Surface du terrain :

Année de construction : 2019

Nombre de chambres : 3



# MAISON INDIVIDUELLE DE 164 M<sup>2</sup> SOUS GARANTIE DÉCÉNALE À GUENTRANGE (F-57)

**164 m<sup>2</sup> 5 pièces**

Numéro mandat **85507277**

## Informations complémentaires :

Référence : 85507277