



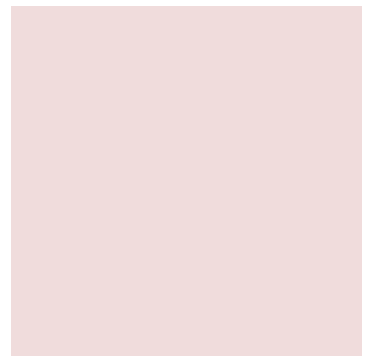
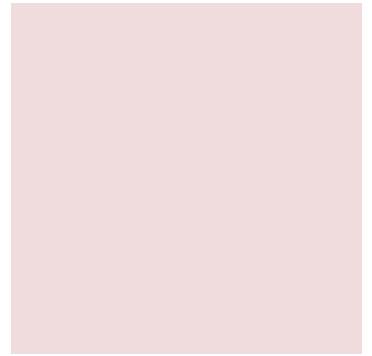
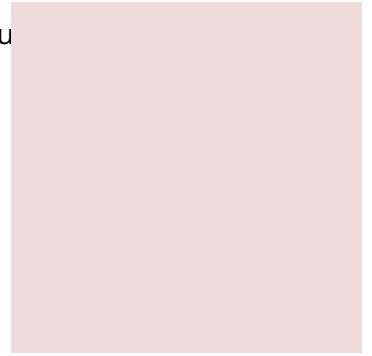
SUPERBE MAISON DE VILLAGE INDIVIDUELLE DE 138 M² HABITABLES SUR UN TERRAIN DE 2.82 ARES, RÉNOVÉE AVEC GOÛT EN 2021, DISPOSANT DE JARDIN, TERRASSE ET

315 000 € Honoraires inclus

Coup de coeur



Nu





SUPERBE MAISON DE VILLAGE INDIVIDUELLE DE 138 M² HABITABLES SUR UN TERRAIN DE 2.82 ARES, RÉNOVÉE AVEC GOÛT EN 2021, DISPOSANT DE JARDIN, TERRASSE ET VÉRANDA A MONTENACH (F-57)

Description : Visite virtuelle : <https://www.klapy.com/tour/ZYd03PgulB>

Vidéo : https://www.youtube.com/watch?v=umeHW6Bj52g&ab_channel=ElyDUROT

(NG-immobilier France Luxembourg) 7 frères savoir vendre et financer)

Numéro mandat **85067910**

A MONTENACH (F-57), idéalement située au cœur de la vallée de la Moselle et des frontières franco/luxembourgeoise de SCHENGEN (5min), de MONDORF-LES-BAINS (10min), franco/allemande de PERL (2min) et de THIONVILLE (20min).

Votre agence NGimmobilier France/Luxembourg a sélectionné pour vous (Contact : Ely DUROT +33(6)45.32.44.17 ou (+352)661.416.161) :

Cette superbe maison de village individuelle de 138 m² habitables sur un terrain de 2.82 ares, rénovée avec goût en 2021, disposant de jardin, terrasse et véranda.

Le bien est composé comme suit :

- RDC
- Une entrée
- Une salle de bain avec WC
- Un WC séparé
- Un bureau
- Un salon/salle à manger spacieux et lumineux
- Une cuisine tout équipée, remplacée en 2021, avec îlot central et nombreux rangements
- Une véranda avec exposition Sud
- 1er étage
- Quatre chambres
- Une salle de bain
- 2e étage
- Combles aménageables avec isolation sous rampants
- Niveau -1
- Une cave pouvant faire office de cave à vin
- Extérieur
- Grande terrasse couverte avec espace barbecue
- Jardin avec serre
- Grange servant actuellement de garages deux places avec mezzanine

Les PLUS de ce bien :

- Situé dans une rue très calme
- Isolation par l'intérieur des murs et combles réalisés en 2021
- Cuisine remplacée intégralement en 2021
- Poêle à pellets 14 kW avec système de distribution de chaleur dans les chambres (installé en 2021, entretien régulier par un professionnel du secteur)
- Murs, plafonds, et sols rénovés
- Situé à 2 minutes à pied de l'hôtel/restaurant étoilé "La Klaus"
- Possibilité de transformer la grange attenante en appartement de +/- 50 m² (baisse du taux d'endettement bancaire)

Dossier Diagnostic Technique : (21.11.2023)

- > Diagnostic Performance Énergétique : D (238 kWh/m²/an)
- > Gaz à Effet de Serre : B (7 kgCO₂/m²/an)
- > Electricité : Ok
- > Amiante : Ok
- > Plomb : Ok

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

Nous sommes disponibles par téléphone :

- Nathacia&Sandro GIOVAGNOLI au +352.621.610.227 ou par mail contact@ng-immobilier.com
- Ely DUROT au +352 661.416.161 ou par mail durot.ely@ng-immobilier.com

Cette annonce a été rédigée par Monsieur Ely DUROT Agent immobilier certifié France/Luxembourg (RCSL B282052, TVA



SUPERBE MAISON DE VILLAGE INDIVIDUELLE DE 138 M² HABITABLES SUR UN TERRAIN DE 2.82 ARES, RÉNOVÉE AVEC GOÛT EN 2021, DISPOSANT DE JARDIN, TERRASSE ET VERANDA A MONTENACH (F-57)

et par Madame et Monsieur Gioyagnoli 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

138 m² 7 pièces

Numéro mandat **85067910**



SUPERBE MAISON DE VILLAGE INDIVIDUELLE DE 138 M² HABITABLES SUR UN TERRAIN DE 2.82 ARES, RÉNOVÉE AVEC GOÛT EN 2021, DISPOSANT DE JARDIN, TERRASSE ET VÉRANDA À MONTENACH (F-57)

Informations principales :

Numéro mandat : 2024013LU

Surface habitable : 138

Nombre de pièces : 7

Surface du terrain : 282

Année de construction : 1960

Nombre de chambres : 4

Numéro mandat **85067910**



SUPERBE MAISON DE VILLAGE
INDIVIDUELLE DE 138 M² HABITABLES
SUR UN TERRAIN DE 2.82 ARES,
RÉNOVÉE AVEC GOÛT EN 2021,
DISPOSANT DE JARDIN, TERRASSE ET
VERANDA À MONTENACH (F-57)

Informations complémentaires :

Référence : 85067910

138 m² 7 pièces

Numéro mandat **85067910**