



Bien proposé à 265 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

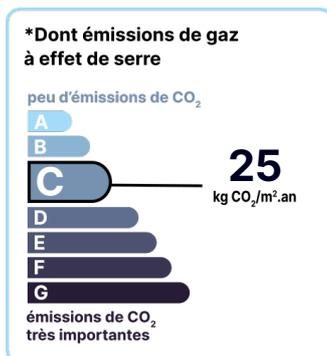
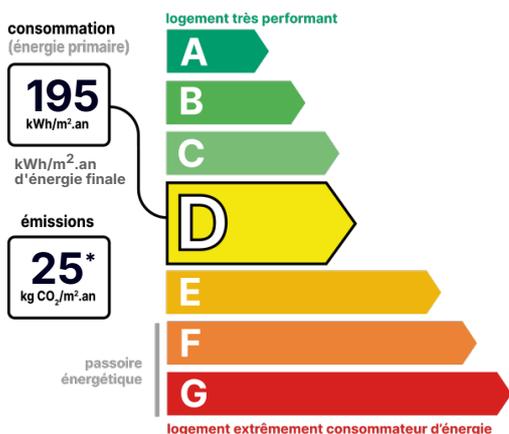
DESCRIPTION

Ensemble immobilier composé d'une maison de 253m², d'un appartement en duplex de 109m², garage, terrasse et jardin à Bras-sur-Meuse. Cet ensemble immobilier composé d'une maison 8 pièces de 253m² et d'un appartement T4 en duplex de 109m² se trouve dans le joli village prisé de Bras sur Meuse, à moins de 10 minutes de Verdun, proche des écoles et de toutes les commodités. La maison vous accueille au rez-de-chaussée par une entrée de 16m² qui mène à une cuisine équipée de 20m², fonctionnelle avec ses multiples rangement et conviviale, ouverte sur une salle à manger de 43m² et un salon de 32m². Le rez-de-chaussée comprend aussi un WC avec lave-main, une chaufferie, une buanderie de 12m² et un grand garage de 76m² pratique pour stationner 3 véhicules et qui offre une belle capacité de rangement/stockage. À l'extérieur, vous profiterez d'une belle terrasse de 55m² orientée plein sud, accessible par la grande baie vitrée du salon-séjour et du jardin sans vis à vis d'environ 370m² ! À l'étage, un palier dessert quatre chambres de 11, 19, 19 et 20m², une suite parentale de 28m² comprenant un dressing de 8m² qui offre diverses possibilités d'aménagement, un toilette séparé et une salle de douche de 8,5m² rénovée récemment. L'appartement T4 en duplex de 109m² à rénover (libre d'occupation), situé au dessus du garage, se compose au 1er niveau d'une pièce à vivre de 37m² avec cuisine ouverte, d'une salle de bain de 6m², d'un bureau de 8,5m² et d'un WC séparé. Le second niveau se compose de 2 chambres mansardées de 12m² habitables et d'un second WC séparé. Cet appartement situé à proximité des sites touristiques et de Verdun est idéal pour en faire un logement en location courte durée ce qui permettrait de rembourser une partie de votre prêt grâce aux revenus générés. Chauffage central par chaudière gaz de ville à remplacer, insert à bois qui permet de chauffer toute la maison, toiture et gros oeuvre en très bon état, fenêtres PVC en double vitrage avec volets roulants, assainissement par tout à l'égout conforme, pas de travaux à prévoir dans la maison contrairement à l'appartement qui sera à rénover avant sa mise en location. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

État général : Aucun travaux

DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :
15/11/2023

POINTS CLÉS

Terrasse exposée sud, Rénové récemment avec goût, Terrain sans vis-à-vis, Grand garage, Cuisine équipée et ouverte, Belles possibilités, 4 grandes chambres, Insert à bois

CONTACT



Agence de Verdun
Loïc ROUYER
03 29 85 82 14
03 29 85 82 14
loic.rouyer@123webimmo.com

Référence : 47490_55_191

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1924
Année de rénovation :	2006
Surface habitable :	362m ²
Nombre de pièces :	12
Exposition :	S

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	370m ²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Haie

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Gaz naturel
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau
Aucune climatisation	

CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Cheminée

CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	1

SURFACES

Maison: Entrée :	16m ²
Maison: Cuisine :	20m ²
Maison: séjour :	43m ²
Maison: Salon :	32m ²
Maison: Toilette avec lave main :	2m ²
Maison: chaufferie :	3m ²
Maison: buanderie :	12m ²
Maison: palier :	12m ²
Maison: Chambre 1 :	19m ²
Maison: Chambre 2 :	19m ²
Maison: Chambre 3 :	20m ²
Maison: Chambre 4 :	11m ²
Maison: Suite parentale :	28m ²
Maison: WC 1er étage :	2m ²

LOCALISATION



Maison: salle de douche :	8m²
Appartement T4: Salon-séjour avec cuisine ouverte :	37m²
Appartement T4: Salle de bain :	6m²
Appartement T4: WC :	2m²
Appartement T4: Bureau :	8m²
Appartement T4: chambre 1 :	14m²
Appartement T4: chambre 2 :	12m²
Appartement T4: chambre 3 :	12m²
Appartement T4: WC :	3m²
Garage :	76m²
Terrasse :	55m²

TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière : **538 €**

CONTACT



Agence de Verdun

Loic ROUYER

03 29 85 82 14

03 29 85 82 14

loic.rouyer@123webimmo.com