



## Bien proposé à 170 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

**Maison 7 pièces de 161m<sup>2</sup> habitables avec garage, dépendance, grenier aménageable et jolie terrain sans vis à vis**

Cette grande bâtisse de 161m<sup>2</sup> habitables sur deux niveaux avec vie de plain-pied, se trouve à moins de 10 minutes de Verdun, à proximité des écoles, boulangeries et de toutes les commodités, dans la jolie commune de Bras sur Meuse. Elle se compose au rez-de-chaussée d'un couloir central qui dessert une cuisine de 18m<sup>2</sup>, une salle à manger de 24m<sup>2</sup>, un salon de 17m<sup>2</sup>, une chambre de 20m<sup>2</sup>, une salle de bain, un WC séparé et un garage. Deux caves de 20m<sup>2</sup> sont situées au sous-sol. La disposition du RDC peut facilement être modifiée pour créer un grand espace de vie de d'environ 70m<sup>2</sup>, une chambre, une salle de bain, un WC et un garage. L'étage comprend 4 chambres de 11m<sup>2</sup>, 15m<sup>2</sup>, 16m<sup>2</sup> et 19m<sup>2</sup>, un grenier aménageable de 36m<sup>2</sup> et un second grenier. Le terrain d'environ 640m<sup>2</sup> situé à l'arrière, sans vis à vis et peu de nuisance, est accessible par le couloir au RDC et par un portail, ce qui facilite son entretien. On y retrouve une dépendance de 26m<sup>2</sup>, une terrasse, un jardin et chose plutôt exceptionnelle: un bunker datant de la première guerre mondiale. Le RDC est habitable de suite: toutes les fenêtres sont en double vitrage, la chaudière fioul date de 2022, l'isolation est presque complète, l'installation électrique ne comporte pas de grosse anomalie, le raccordement au tout à l'égout est conforme. L'étage quant à lui, devra être rénové: isolation intérieur et électricité. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** À rafraîchir

Date de réalisation du DPE :  
08/09/2024

### DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

**260**

224 kWh/m<sup>2</sup>.an  
d'énergie finale

### POINTS CLÉS

5 chambres, 2 caves saines, Grande cuisine, Fenêtres PVC double vitrage, Garage 1 voiture et dépendance, Lumineux, Jardin sans vis à vis, RDC autonome

### CONTACT



Référence : 51668\_55\_191

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1920
Année de rénovation :	2000
Surface habitable :	161m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	7
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	EO

## SURFACES

Salle de bain :	3.1m <sup>2</sup>
Cuisine :	18.07m <sup>2</sup>
couloir :	12.6m <sup>2</sup>
salle à manger :	24.3m <sup>2</sup>
Chambre :	19.65m <sup>2</sup>
Salon :	17m <sup>2</sup>
WC :	1.7m <sup>2</sup>
dégagement :	1.71m <sup>2</sup>
Chambre :	10.71m <sup>2</sup>
Chambre :	19.55m <sup>2</sup>
Chambre :	15.28m <sup>2</sup>
Chambre :	15.7m <sup>2</sup>
débarras :	4.4m <sup>2</sup>
grenier aménageable :	36.5m <sup>2</sup>
grenier :	26m <sup>2</sup>
cave :	20m <sup>2</sup>
cave :	20m <sup>2</sup>
Garage :	32m <sup>2</sup>
Dépendance à l'arrière :	26m <sup>2</sup>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	857m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Grillage

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	Oui
--------------------------	-----

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

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

## LOCALISATION





**Agence de Verdun**

**Loic ROUYER**

**03 29 85 82 14**

**03 29 85 82 14**

**[loic.rouyer@123webimmo.com](mailto:loic.rouyer@123webimmo.com)**