



## Bien proposé à 57 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

**Appartement 3 pièces de 67m<sup>2</sup> situé au coeur de Longuyon, loué jusqu'en avril 2025 et disponible pour être rénové ensuite.**

Cet appartement 3 pièces de 67m<sup>2</sup>, au premier étage d'une petite copropriété de 3 lots, est idéalement situé en étant à 25 minutes de la frontière luxembourgeoise, au coeur de la commune de Longuyon, proche des commerces, arrêt de bus, gare et de toutes les commodités. Ce bien est loué jusqu'en avril 2025 avec loyer mensuel de 440€ comprenant 30€ de charges. Il sera ensuite disponible pour être intégralement rénové et disposé de la manière suivante: Une entrée avec couloir qui dessert une cuisine spacieuse de 12m<sup>2</sup> avec un cellier de 3m<sup>2</sup>, un salon-séjour de 15m<sup>2</sup>, deux chambres de 11m<sup>2</sup> et une salle de bain de 7m<sup>2</sup>. L'exposition traversante Est-Ouest offre une belle luminosité à chaque moment de la journée. Pour rénover cet appartement comme indiqué dans les propositions d'aménagement en photo, les travaux suivants seront nécessaires: réfection de l'installation électrique, isolation des murs intérieurs et rénovation complète de second oeuvre. Les communs de l'immeuble seront rénovés avant la vente et aucun travaux ne sera à prévoir sur la copropriété. Le chauffage et production d'eau chaude sont assurés par une chaudière au gaz naturelle, la taxe foncière s'élèvera à 600€. 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 rénover second oeuvre

### DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Date de réalisation du DPE :  
26/04/2024

**323**

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

**91\***

### POINTS CLÉS

2 chambres, fenêtres PVC double vitrage, Belle luminosité de cet appartement traversant, Orientation E-O

### CONTACT



Agence de Verdun  
Loic ROUYER  
03 29 85 82 14  
03 29 85 82 14  
[loic.rouyer@123webimmo.com](mailto:loic.rouyer@123webimmo.com)

## DÉTAIL INTÉRIEUR

Année de construction :	<b>1920</b>
Année de rénovation :	<b>1990</b>
Double vitrage :	<b>Oui</b>
Nombre de pièces :	<b>T4</b>
Surface habitable :	<b>67m<sup>2</sup></b>
Exposition :	<b>E</b>

## SURFACES

Couloir :	<b>6.5m<sup>2</sup></b>
Cellier :	<b>3m<sup>2</sup></b>
Salle de bain :	<b>7m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>11.5m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>11.3m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>12.5m<sup>2</sup></b>
Salon-séjour :	<b>15.4m<sup>2</sup></b>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Étage : **1**

## RÉSIDENCE

Étage : **1**

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

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

## LOCALISATION



## CONTACT



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