



## Bien proposé à 209 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

**Maison de 165m<sup>2</sup> habitables à rénover comprenant un garage, un appartement T2 au RDC, une dépendance, combles aménageables et terrain.**

Située face à la Meuse, à proximité de toutes les commodités dans la commune de Belleville-sur-Meuse, cet ensemble immobilier des années 60 construit sur un terrain de 1668m<sup>2</sup> se compose comme suit: D'un terrain qui entoure la maison, avec une partie à l'avant qui peut servir de courre pour stationner plusieurs véhicules, ainsi qu'un terrain constructible visibilisable facilement à l'arrière, accessible depuis la rue du parc à ballons, sur lequel une dépendance à rénover ou à démolir, d'environ 130m<sup>2</sup> est présente. Au rez-de-chaussée, d'un appartement 2 pièces de 45m<sup>2</sup> à rénover avec entrée séparée, idéal pour le louer en location saisonnière ou pour accueillir vos proches. Ce niveau est complété par un garage de 55m<sup>2</sup> et une chaufferie. Au premier étage, d'un plateau de 94m<sup>2</sup> sur dalle béton qui comprend, une cuisine, une salle à manger, un salon, deux chambres, une salle de bain et un WC séparé. Au deuxième étage, d'un second plateau de 94m<sup>2</sup> qui se divise en deux chambres de 11m<sup>2</sup> et un grenier aménageable de 65m<sup>2</sup>. Ce bien s'adaptera facilement à votre projet: investissement locatif en créant 3 à 5 logements, résidence principale sur l'ensemble ou projet mixte locatif et résidence principale. Le terrain à l'arrière avec sa dépendance, composé de deux parcelles cadastrales d'une contenance totale de 903m<sup>2</sup>, pourra être revendu ou conservé pour votre usage, tout en laissant 765m<sup>2</sup> de terrain avec la maison. 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 gros œuvre

Date de réalisation du DPE :  
19/09/2024

### DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

**413**

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

### POINTS CLÉS

Dépendance de 130m<sup>2</sup> à l'arrière, Garage de 55m<sup>2</sup>, Terrain de 1668m<sup>2</sup> constructible, Vue dégagée sur la Meuse à l'avant et jardin à l'arrière, Surface aménageable de 230m<sup>2</sup> avec les combles, Orientation traversante SO-NE, Appartement T2 au RDC (Airbnb)



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

Référence : 52204\_55\_191

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1960
Année de rénovation :	2000
Surface habitable :	165m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	8
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	SO

## SURFACES

T2 RDC: Cuisine :	10.2m <sup>2</sup>
T2 RDC: Chambre :	13m <sup>2</sup>
T2 RDC: Séjour :	11m <sup>2</sup>
T2 RDC: Salle de bain :	2.5m <sup>2</sup>
T2 RDC: WC :	3m <sup>2</sup>
Maison: Cuisine :	13.3m <sup>2</sup>
Maison: Salle à manger :	25.2m <sup>2</sup>
Maison: Chambre 1 :	12.7m <sup>2</sup>
Maison: Salon :	14.1m <sup>2</sup>
Maison: Chambre 2 :	10.3m <sup>2</sup>
Maison: Salle de bain :	5.5m <sup>2</sup>
Maison: WC :	1m <sup>2</sup>
Maison: Chambre 3 :	11m <sup>2</sup>
Maison: Chambre 4 :	11m <sup>2</sup>
Maison: combles aménageables :	65m <sup>2</sup>
Maison RDC: Garage :	55m <sup>2</sup>
Dépendance à l'arrière :	130m <sup>2</sup>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1668m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Grillage

## PARKING / GARAGE

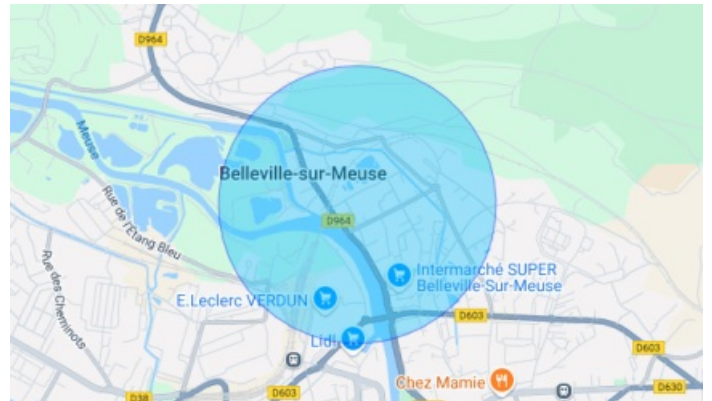
Possibilité de parking :	Oui
--------------------------	-----

## 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**