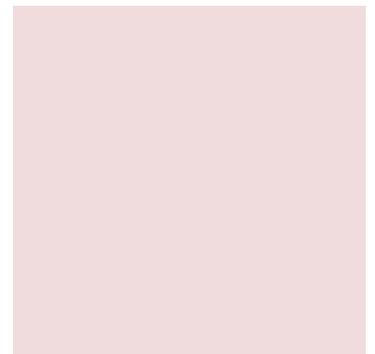
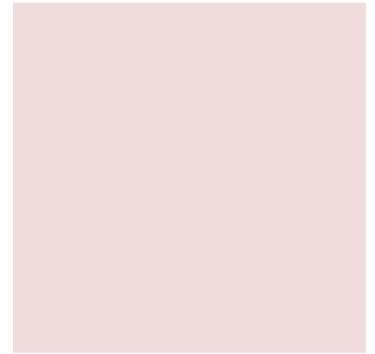
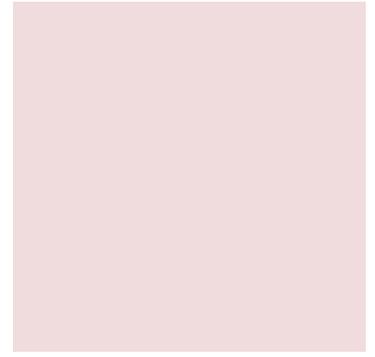




MAGNIFIQUE MAISON DE 295 M² AVEC TERRASSE, COUR, ET GARAGE SUR UN TERRAIN DE 31.95 ARES À SERVIGNY-LES-SAINTE-BARBE (F-57)

681 450 € Honoraires inclus



Description : Visite vidéo : https://www.youtube.com/watch?v=daWA-mXUU8s&ab_channel=ElyDURROT

Visite virtuelle : <https://www.klapy.com/tour/cVb0tImwqI>

C'est au cœur de la magnifique commune de Servigny-les-sainte-barbe (F-57), idéalement située dans une impasse très calme, à proximité de Metz (6min), Thionville (20min) et de la frontière Luxembourgeoise de Dudelange (40min) que votre agence NGImmobilier France/Luxembourg (Contact : Ely DURROT +352.661.416.161 [LU] / +336.45.32.44.17 [FR]) a sélectionné pour vous en EXCLUSIVITE:

Cette superbe maison de village de prestige de plus de 295 m² habitables disposant de terrasse, cour, et garage, sur grand terrain de 31.96 ares clos, magnifiquement arboré sans aucun vis-à-vis .

Le bien se compose comme suit :

RDC :

- Une cuisine de +/- 19.78 m²
- Une salle à manger de +/- 18.15 m²
- Un couloir de +/- 16.74 m²
- Une chambre de +/- 21.89 m²
- Une deuxième chambre de +/- 25.28 m²
- Un WC de +/- 2.77 m²



MAGNIFIQUE MAISON DE 295 M² AVEC TERRASSE, COUR, ET GARAGE SUR UN TERRAIN DE 31.95 ARES À SERVIGNY-LES-SAINTE-BARBE (F-57)

Premier niveau : **295 m² 7 pièces** Numéro mandat **84188825**

- Un magnifique salon avec cheminée/poêle à bois de +/- 91.56 m² (hauteur sous plafond 6.6 m²)
- Une troisième chambre en mezzanine de +/- 38.58 m² au sol
- Un deuxième WC de +/- 2.7 m²
- Une quatrième chambre de +/- 17.51 m²
- Un palier de +/- 7.75 m²
- Une salle de bain avec baignoire et douche de +/- 9.9 m²
- Une terrasse de +/- 74.74 m² avec accès au salon et à une chambre

Niveau -1 :

- Une chaufferie
- Une cave à vin
- Un sous sol

Extérieur (Terrain de 11.58 ares) :

- Terrasse de +/- 175.91 m² avec barbecue et four à pizza
- Trois annexes de +/- 13.15 m², 12.29 m² et 12.43 m² (isolés et chauffés)
- Un vaste terrain arboré, plat et clos
- Plusieurs annexes à la maison isolés pouvant servir d'atelier, chambres auxiliaires, ...

Les PLUS du bien :

- Fibre optique installée
- Magnifique terrain clos & plat sans vis-à-vis
- Plusieurs places de stationnement devant le bien
- Chaudière gaz (2012) avec poêle à bois en appoint
- Ballon thermodynamique
- VMC simple flux
- Fenêtres PVC double vitrage
- Deux Magnifiques terrasses (1 avec accès cuisine RDC, et l'autre avec accès chambre, et salon)
- Chauffage commandable pièce par pièce

Dossier Diagnostic Technique (effectué le 10/11/2022) :

- > Diagnostic Performance Énergétique : D (192 kWh/m²/an)
- > Gaz à Effet de Serre : C (26KgCO₂/m²/an)
- > Electricité : Ok

Estimation des coûts annuels d'énergie entre 2770 € et 3820 € par an

Prix moyen des énergies indexés au 1er janvier 2021

Taxe foncière : 1400 € (Possibilité d'échelonner le paiement tous les mois, soit un montant de +/- 116€ mensuel)

Taxe habitation : 0€ (Exonération totale)

Commodités:

Ecole primaire, collège, école élémentaire, commerces, crèches, périscolaire etc...

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

Venez découvrir l'ensemble de nos biens à la vente sur notre site : www.ng-immobilier.com

A DÉCOUVRIR SANS PLUS ATTENDRE auprès de votre agence NG immobilier France/Luxembourg et de vos agents NATHACIA/SANDRO & ELY

Nous sommes disponibles :

- Ely DUROT au +352.661.416.161 ou par mail durot.ely@ng-immobilier.com
- Nathacia et Sandro GIOVAGNOLI au +352.621.610.227 ou par mail contact@ng-immobilier.com

Cette annonce a été rédigée par Monsieur Ely DUROT Agent immobilier certifié France/Luxembourg (RCSL B282052, TVA LU35351103, société Ely SARL-S) et par Madame et Monsieur Giovagnoli 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



MAGNIFIQUE MAISON DE 295 M² AVEC TERRASSE, COUR, ET GARAGE SUR UN TERRAIN DE 31.95 ARES À SERVIGNY-LES-SAINTE-BARBE (F-57)

295 m² 7 pièces

Numéro mandat **84188825**

Informations principales :

Numéro mandat : 2024002LU

Surface habitable : 295

Nombre de pièces : 7

Surface du terrain :

Année de construction : 1850

Nombre de chambres : 5



MAGNIFIQUE MAISON DE 295 M² AVEC TERRASSE, COUR, ET GARAGE SUR UN TERRAIN DE 31.95 ARES À SERVIGNY-LES-SAINTE-BARBE (F-57)

295 m² 7 pièces

Numéro mandat **84188825**

Informations complémentaires :

Référence : 84188825