



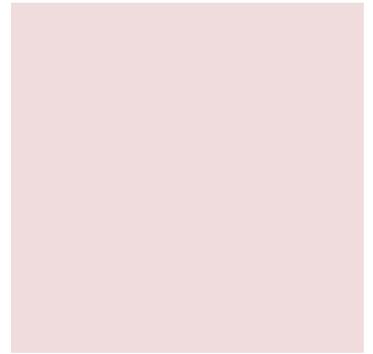
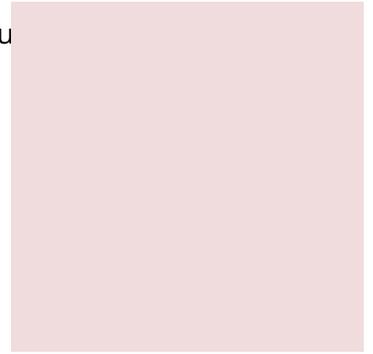
# SUPERBE MAISON DE VILLAGE INDIVIDUELLE DE 138 M<sup>2</sup> HABITABLES SUR UN TERRAIN DE 2.82 ARES, RÉNOVÉE AVEC GOÛT EN 2021, DISPOSANT DE JARDIN, TERRASSE ET

**315 000 €** Honoraires inclus

Coup de coeur



Nu





# SUPERBE MAISON DE VILLAGE INDIVIDUELLE DE 138 M<sup>2</sup> HABITABLES SUR UN TERRAIN DE 2.82 ARES, RÉNOVÉE AVEC GOÛT EN 2021, DISPOSANT DE JARDIN, TERRASSE ET VÉRANDA A MONTENACH (F-57)

**Description :** Visite virtuelle : <https://www.klapy.com/tour/ZYd03PgulB>

Vidéo : [https://www.youtube.com/watch?v=umeHW6Bj52g&ab\\_channel=ElyDUROT](https://www.youtube.com/watch?v=umeHW6Bj52g&ab_channel=ElyDUROT)

(NG-immobilier France Luxembourg) 7 frères savoir vendre et financer)

Numéro mandat **85067910**

A MONTENACH (F-57), idéalement située au cœur de la vallée de la Moselle et des frontières franco/luxembourgeoise de SCHENGEN (5min), de MONDORF-LES-BAINS (10min), franco/allemande de PERL (2min) et de THIONVILLE (20min).

Votre agence NGimmobilier France/Luxembourg a sélectionné pour vous (Contact : Ely DUROT +33(6)45.32.44.17 ou (+352)661.416.161) :

Cette superbe maison de village individuelle de 138 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain de 2.82 ares, rénovée avec goût en 2021, disposant de jardin, terrasse et véranda.

Le bien est composé comme suit :

- RDC
  - Une entrée
  - Une salle de bain avec WC
  - Un WC séparé
  - Un bureau
  - Un salon/salle à manger spacieux et lumineux
  - Une cuisine tout équipée, remplacée en 2021, avec îlot central et nombreux rangements
  - Une véranda avec exposition Sud
- 1er étage
  - Quatre chambres
  - Une salle de bain
- 2e étage
  - Combles aménageables avec isolation sous rampants
- Niveau -1
  - Une cave pouvant faire office de cave à vin
- Extérieur
  - Grande terrasse couverte avec espace barbecue
  - Jardin avec serre
  - Grange servant actuellement de garages deux places avec mezzanine

Les PLUS de ce bien :

- Situé dans une rue très calme
- Isolation par l'intérieur des murs et combles réalisés en 2021
- Cuisine remplacée intégralement en 2021
- Poêle à pellets 14 kW avec système de distribution de chaleur dans les chambres (installé en 2021, entretien régulier par un professionnel du secteur)
- Murs, plafonds, et sols rénovés
- Situé à 2 minutes à pied de l'hôtel/restaurant étoilé "La Klaus"
- Possibilité de transformer la grange attenante en appartement de +/- 50 m<sup>2</sup> (baisse du taux d'endettement bancaire)

Dossier Diagnostic Technique : (21.11.2023)

- > Diagnostic Performance Énergétique : D (238 kWh/m<sup>2</sup>/an)
- > Gaz à Effet de Serre : B (7 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)
- > Electricité : Ok
- > Amiante : Ok
- > Plomb : Ok

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

Nous sommes disponibles par téléphone :

- Nathacia&Sandro GIOVAGNOLI au +352.621.610.227 ou par mail [contact@ng-immobilier.com](mailto:contact@ng-immobilier.com)
- Ely DUROT au +352 661.416.161 ou par mail [durot.ely@ng-immobilier.com](mailto:durot.ely@ng-immobilier.com)

Cette annonce a été rédigée par Monsieur Ely DUROT Agent immobilier certifié France/Luxembourg (RCSL B282052, TVA



# SUPERBE MAISON DE VILLAGE INDIVIDUELLE DE 138 M<sup>2</sup> HABITABLES SUR UN TERRAIN DE 2.82 ARES, RÉNOVÉE AVEC GOÛT EN 2021, DISPOSANT DE JARDIN, TERRASSE ET VERANDA A MONTENACH (F-57)

et par Madame et Monsieur Gioyagnoli 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

**138 m<sup>2</sup> 7 pièces**

Numéro mandat **85067910**



# SUPERBE MAISON DE VILLAGE INDIVIDUELLE DE 138 M<sup>2</sup> HABITABLES SUR UN TERRAIN DE 2.82 ARES, RÉNOVÉE AVEC GOÛT EN 2021, DISPOSANT DE JARDIN, TERRASSE ET VÉRANDA À MONTENACH (F-57)

## Informations principales :

Numéro mandat : 2024013LU

Surface habitable : 138

Nombre de pièces : 7

Surface du terrain : 282

Année de construction : 1960

Nombre de chambres : 4

Numéro mandat **85067910**



SUPERBE MAISON DE VILLAGE  
INDIVIDUELLE DE 138 M<sup>2</sup> HABITABLES  
SUR UN TERRAIN DE 2.82 ARES,  
RÉNOVÉE AVEC GOÛT EN 2021,  
DISPOSANT DE JARDIN, TERRASSE ET  
VERANDA À MONTENACH (F-57)

Informations complémentaires :

Référence : 85067910

**138 m<sup>2</sup> 7 pièces**

Numéro mandat **85067910**