



LUTZELBOURG

MAISON INDIVIDUELLE D'HABITATION

EXCLUSIVITÉ !

LUTZELBOURG et son château mais tant d'autres centres d'intérêts : commerces de proximité – restaurants – gare SNCF : dessertes SAVERNE et STRASBOURG - axe RN4 à proximité.



DISTANCE LUTZELBOURG

PHALSBOURG	6 MN
SAVERNE	20 MN
SARREBOURG	22 MN

Maison individuelle de 179,97 m² sur une surface totale de 6.68 ares **à moins de 100m du canal.**

2 variantes :

Une maison dans son entièreté.

Ou

Possibilité de faire 2 logements = investisseur / maison bi familiale

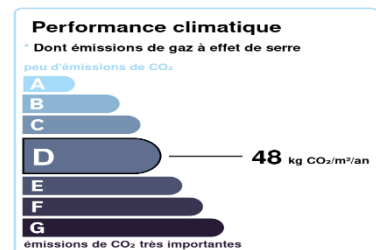
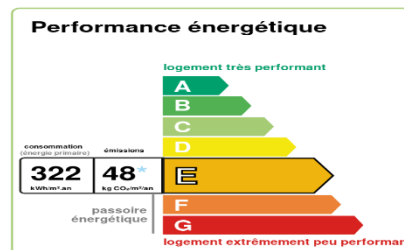
- Compteurs électriques présents
- Chauffe-eau fonctionnels (2)
- 2 entrées privatives

- Entrée - cuisine aménagée (hotte) - salon - salle à manger avec un poêle à pellets - une chambre - salle de bain avec douche et WC.
- **A l'étage** Un dégagement - cuisine aménagée et équipée (hotte - plaque - four - lave-vaisselle) ouverte sur séjour - salle à manger - pièce (dressing ou bureau) - salle de bain avec douche - WC séparé avec vasque - rangements.

En duplex : Un beau dégagement avec rangements - 3 chambres dont 1 spacieuse.

- **Sous-sol complet** : dalle béton - garage - espace buanderie - espace chaufferie avec chaudière fioul VIESSMANN.
- **Extérieurs** : Un cabanon - une terrasse - terrain en cascade - emplacement de parking privatif.

PRIX : 180 000 €



Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 3 490 € et 4 790 € - DPE 07/01/2024

Le prix comprend les **honoraires à la charge du vendeur.**

SARL au capital de 5 000 € - R.C.S. METZ TI 817 806 003 – N° de gestion 2016 B 140

SIRET : 817 806 003 00015 – code APE 6831Z – TVA : FR 28 817806003

garanties financières : Transactions sur immeubles et fonds de commerce & Gestion immobilière : 120 000 € - n° 48449 M