

À VENDRE

# LUTZELBOURG

## MAISON INDIVIDUELLE



Sur la commune de LUTZELBOURG, sur le versant ensoleillé et à moins de 100 m du canal :

**Idéalement située**, vous disposerez de nombreuses commodités sur le village ou à proximité des villes (Phalsbourg à 6 min, Saverne et Sarrebourg à 20 min, Strasbourg à 30 min avec le train).

**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.

**Combles aménagés** : 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.

Surface : 179.97 m<sup>2</sup>

**Prix du bien : 155 000 €**

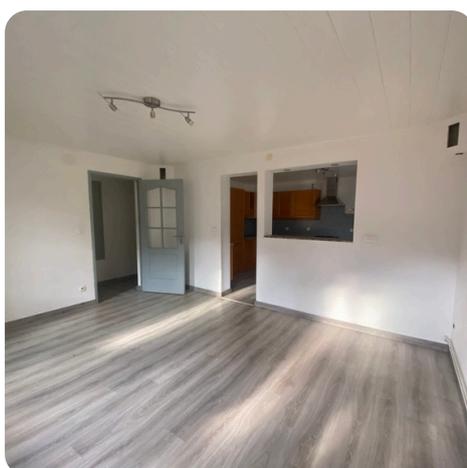
**Prix du bien hors honoraires : 150 000 €**

**Honoraires TTC : 3.33 % soit 5 000 €**

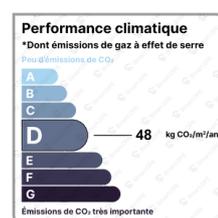
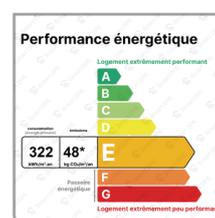
**Honoraires à la charge de l'acquéreur**

**Pour les investisseurs** : il est possible de créer 2 logements :

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



Date de réalisation du diagnostic énergétique : 07/01/2024. Consommation énergie primaire : 322 kWh/m<sup>2</sup>/an. Consommation énergie finale : Non communiqué. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 3 490 € et 4 790 € par an. Prix moyens des énergies indexés sur l'année 2021 (abonnements compris). Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



Gest Immo



03.87.03.19.40



gestimmo57@gmail.com