

**EXCLUSIVITE ARTEC****LANGENSULTZBACH**

Référence du bien: 244

Vente: € (hors frais de notaire)

Surface: 79,66 m<sup>2</sup>

4 pièces

2 chambres

1 salle(s) de bain

1 garage(s)

Terrain 1,66 ares

Lots dans l'immeuble: 2

Syndic?: non

**DESCRIPTION**

Encore une VENTE AU PRIX et à la PREMIERE VISITE ! C'est dans le Parc naturel régional des Vosges du Nord, à seulement 4 km au Nord de WOERTH, 6 km au S/O de LEMBACH et à 10 km de NIEDERBROPNN LES BAINS, dans la commune de LANGENSULTZBACH que nous vous proposons ce bien exceptionnel dans son écrin de verdure. En effet, dans cette petite copropriété de deux lots, nous vous proposons le Lot 2: Maison F4 d'env. 79,66 m<sup>2</sup> (soit 91,37 m<sup>2</sup> au sol) avec terrasse d'env. 35 m<sup>2</sup> sur env. 1,66 ares. Entrée carrelée d'env. 1,94 m<sup>2</sup>, wc suspendu avec lave-mains d'env. 1,72 m<sup>2</sup>, l'espace salon/séjour d'env. 42,90 m<sup>2</sup> avec grand placard et poêle à bois donnant sur terrasse carrelée d'env. 35m<sup>2</sup> et la superbe cuisine US équipée (plaque induction, four électrique, réfrigérateur, congélateur, lave-vaisselle). L'escalier bois/métal vous mènera vers le dégagement haut d'env. 2,83 m<sup>2</sup> (parquet) qui dessert la salle de bains d'env. 6,11 m<sup>2</sup> (baignoire, douche italienne, lavabo + sous meuble, sèche serviettes, wc suspendu et chauffage au sol). La chambre 1 d'env. 9,04 m<sup>2</sup> (12,69 m<sup>2</sup> au sol) avec parquet, la chambre 2 d'env. 10,08 m<sup>2</sup> (14,08 m<sup>2</sup> au sol) (parquet) et une pièce d'env. 5,04 m<sup>2</sup> (8,01 m<sup>2</sup> au sol) avec parquet. Il y a un grenier isolé. La Cave comprend une buanderie avec accès parties communes, une pièce à aménager d'env. 31 m<sup>2</sup> avec porte-fenêtre donnant accès au jardin privatif d'env. d'env. 119 m<sup>2</sup>. Il y a une grande cour pavée et le garage privatif (Lot 6).



# Exceptionnel: Maison accolée F4 79,66 m<sup>2</sup> + terrasse 35 m<sup>2</sup> + jardin sur env. 1,66 ares

## NOTRE AVIS

Prestations haut de gamme pour cette superbe maison fonctionnelle et lumineuse !

- Construction de 2014
- Toiture et façade en très bon état
- Fenêtres PVC triple vitrage.
- Volets roulants électriques
- Terrasse d'env. 35 m<sup>2</sup> avec grands carreaux et exposée Sud
- Jardin privatif de 119 m<sup>2</sup>
- Un garage fermé et emplacement de parking dans la cour
- Cour pavée (cf. Parties communes)
- Maison reliée au tout à l'égout
  
- Open space au rdc d'env. 42,90 m<sup>2</sup> comprenant salon/séjour donnant sur cuisine équipée et terrasse 35 m<sup>2</sup>
- Placard dans l'entrée et grand placard dans salon
- Salle de bains équipée avec baignoire et douche à l'italienne
- Deux wc
- Chauffage au sol et poêle à bois
- Pièce d'env. 31 m<sup>2</sup> avec baies vitrées à aménager au sous-sol surélevé
- Travaux d'isolation dans les combles (plancher + toiture)
- Cave

Produit rare à la vente...

Cebien est disponible à partir de Mars-Avril 2024

Une visite s'impose !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie du logement pour une utilisation standard : entre 790 € et 1120 € par an. Date de référence des prix de l'énergie pour établir cette estimation: 20/09/2023

**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)**

Dans le cadre de notre double activité, nous vous proposons des solutions de financement "sur-mesure" sans frais de courtage.

Un seul interlocuteur pour toutes vos démarches bancaires et immobilières !

## NON DETENTION DE FONDS

Honoraires charge Vendeur

## SECTEUR GEOGRAPHIQUE

Parc naturel régional des Vosges du Nord

4 km au Nord de WOERTH, 6 km au S/O de LEMBACH et à 10 km de NIEDERBROPNN LES BAINS

## EQUIPEMENTS

Cuisine équipée

Placard dans salon

Chauffage électrique au sol au rdc + poêle à bois

## SERVITUDES DE PROXIMITE

4 km au Nord de WOERTH, 6 km au S/O de LEMBACH et à 10 km de NIEDERBROPNN LES BAINS

Les commerces les plus proches sont à WOERTH et LEMBACH