

# Maison

Référence : 40709\_55\_191

55230 Billy-sous-  
Mangiennes

123 webimmo  
.com  
L'ESSENTIEL DE L'IMMOBILIER  
AU MEILLEUR PRIX !



## Bien vendu à 114 900 €

Honoraires agence TTC : 4 900 €

Prix hors honoraires d'agence : 110 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

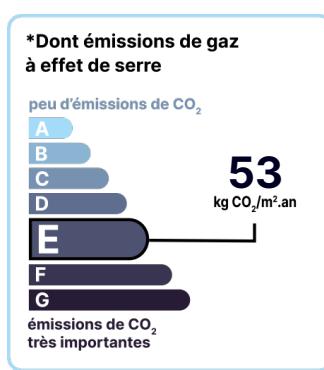
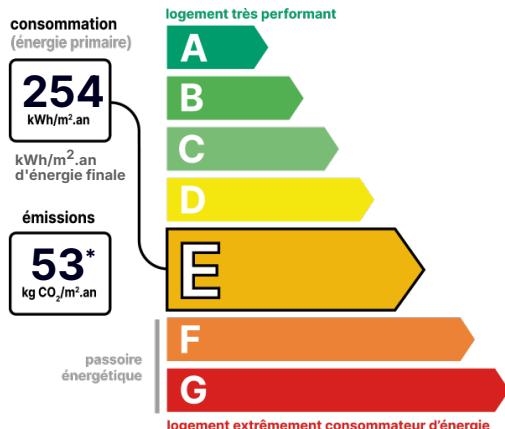
**Maison de 6 pièces sur 114m<sup>2</sup> habitables avec grand garage, anciennes écuries, jardin arboré, et abris à bois.**

Jolie maison de village, située à 35min de la frontière Luxembourgeoise et Belge, à 9 min de Spincourt et avec un fort potentiel grâce à ses 114m<sup>2</sup> habitables à rafraîchir et ses 180m<sup>2</sup> aménageables ! Cette maison se compose: Au RDC, de 4 entrées indépendantes, une donnant directement sur un ancien bureau (chambre) de 17m<sup>2</sup>, une accédant à la maison par une pièce à vivre de 14m<sup>2</sup>, une sur l'ancienne écurie de 74m<sup>2</sup> et la dernière sur le garage de 36m<sup>2</sup> par une haute et large porte. Le bien dispose à ce même étage d'une cuisine spacieuse avec vue sur le jardin et un salon-séjour de 18m<sup>2</sup>; Au premier étage, une large mezzanine de 16m<sup>2</sup> (transformable en chambre) dessert deux chambres de 12m<sup>2</sup> et 18m<sup>2</sup> ainsi qu'une salle de bain de 8m<sup>2</sup> avec WC indépendant. Ce bien détient un grand garage offrant un volume de stockage important mais aussi une belle surface d'annexes aménageables totalisant 180m<sup>2</sup> avec l'ancienne écurie de 74m<sup>2</sup> et l'étage au dessus du garage et de l'écurie avec un plateau d'environ 106m<sup>2</sup> permettant un agrandissement ou la création de deux appartements en plus de la maison. Le jardin n'a aucun vis à vis grâce à son mur en pierre apparente et ses arbres fruitiers qui font tout son charme.

**État général :** À rafraîchir

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
26/09/2022

## POINTS CLÉS

550m<sup>2</sup> de jardin arboré, Pas de vis à vis et vue agréable sur le jardin, 3 chambres, 4 possible, Garage 2 voitures, 114m<sup>2</sup> habitables et plus de 180m<sup>2</sup> aménageables, Chauffage central avec chaudière bois

## CONTACT



Agence de Verdun  
Loic ROUYER  
03 29 85 82 14  
03 29 85 82 14  
loic.rouyer@123webimmo.com

Référence : 40709\_55\_191

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	<b>1926</b>
Année de rénovation :	<b>1995</b>
Surface habitable :	<b>114m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>6</b>
Exposition :	<b>E</b>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>830m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Totale</b>
Type de clôture :	<b>Mixte</b>

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Mode de Production :	<b>Chaudière</b>
Boucle d'eau chaude :	<b>Oui</b>
Energie principale :	<b>Bois</b>
Emetteurs principaux :	<b>Radiateurs</b>
Aucune climatisation	

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	<b>Fuel</b>
Emetteurs secondaires :	<b>Radiateurs</b>

## SURFACES

Chambre 1 :	<b>18m<sup>2</sup></b>
Mezzanine :	<b>16m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>12m<sup>2</sup></b>
Salle de bain :	<b>8m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>12m<sup>2</sup></b>
Salle à manger :	<b>14m<sup>2</sup></b>
Salon :	<b>18m<sup>2</sup></b>
Actuel bureau avec entrée indépendante :	<b>17m<sup>2</sup></b>
Ecurie transformable en logement ou agrandissement :	<b>74m<sup>2</sup></b>
Etage Ecurie et garage :	<b>102m<sup>2</sup></b>
Garage :	<b>36m<sup>2</sup></b>
Abris à bois :	<b>30m<sup>2</sup></b>

## LOCALISATION



Jardin avec arbres fruitiers sans vis à vis : **550m<sup>2</sup>**

Terrasse bétonnée : **50m<sup>2</sup>**

## CONTACT

---



**Agence de Verdun**

**Loic ROUYER**

**03 29 85 82 14**

**03 29 85 82 14**

**loic.rouyer@123webimmo.com**