



## Bien proposé à 235 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

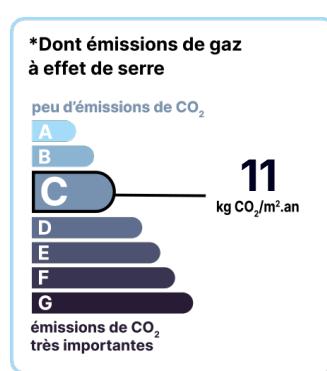
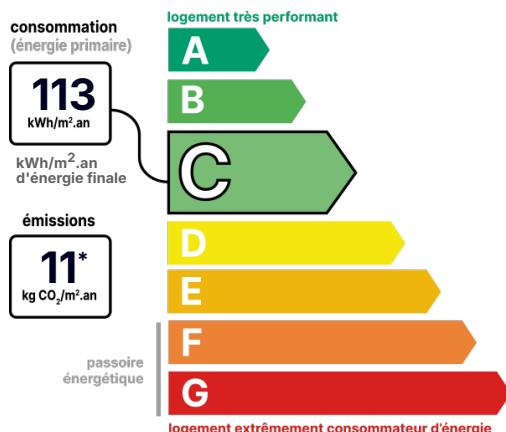
#### **Maison de 252m<sup>2</sup> habitables, 6 chambres, 1 garage 2 voitures sans travaux et local commercial de 70m<sup>2</sup> loué, situés à Stenay (55700)**

Cette demeure est idéale pour une grande famille, un projet de maison d'hôtes ou pour les amoureux de convivialité qui souhaite recevoir, en étant située au centre de la bourgade de Stenay, à une vingtaine de minutes de la Belgique et proche de toutes commodités. Ses 10 pièces dont 6 chambres, sur ses 252m<sup>2</sup> habitables rénovées ainsi que ses magnifiques extérieurs vous surprendront par la quiétude et la tranquillité que l'on ressent en y étant. En dessous, un local commercial de 70m<sup>2</sup> loué 450€/mois, vous permettra de rembourser une partie de votre prêt. En la visitant vous découvrirez : Au rez-de-chaussée, un garage 2 voitures de 33m<sup>2</sup>, une cuisine entièrement équipée de 16m<sup>2</sup> ouvre directement sur la terrasse, la salle à manger et le salon avec insert de 20m<sup>2</sup> chacun. Un bureau de 22m<sup>2</sup> (qui peut devenir une chambre), une salle de bain et un toilette s'ajoutent à ce niveau pour le rendre autonome. Au 1er étage, un pallier dessert une salle de bain suivie de quatre grandes chambres de 15m<sup>2</sup>, deux de 17m<sup>2</sup>, et 19m<sup>2</sup>. Au 2ème étage, un pallier de 17m<sup>2</sup> pouvant être transformé en chambre, dessert sur une chambre de 15m<sup>2</sup>, un dressing et un bureau. Au rez-de-chaussée côté place de la république, se trouve un salon équipé d'un insert et un bar de 24m<sup>2</sup> qui forment un espace convivial et chaleureux avec un accès direct sur une cour de 35m<sup>2</sup> aménagée avec goût, ainsi qu'une cave voutée de 29m<sup>2</sup>. C'est à ce niveau que se trouve le local de 70m<sup>2</sup> actuellement loué 450€/mois, totalement indépendant et n'occasionnant aucune nuisance à l'habitation. Un appartement en duplex de 94m<sup>2</sup> avec un garage 2 voitures, loué 580€/mois hors charges, sans aucun travaux à prévoir, se situe au-dessus des garages. Ce bien fait partie de cette ensemble pour 90 000€ de plus soit un total 325 000€ FAI pour l'ensemble qui composera votre habitation et générera plus de 12 000€/an de revenu locatif. Aucun travaux à prévoir, performance énergétique exemplaire, installation électrique sans aucune anomalie, toiture et gros oeuvre en excellent état, relié au tout à l'égout. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site "georisques.gouv.fr" .

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
10/11/2021

Référence : 44747\_55\_191

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1800
Surface habitable :	322m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	11
Exposition :	N

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Cheminée

## SURFACES

Cuisine équipée :	16m <sup>2</sup>
Couloir/Pallier :	12m <sup>2</sup>
Salle de bain :	4m <sup>2</sup>
WC :	1m <sup>2</sup>
Salla à manger :	20m <sup>2</sup>
Salon :	20m <sup>2</sup>
bureau, chambre, ou pièce de jeux :	17m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	19m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	15m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	17m <sup>2</sup>
Pièce détente/bureau :	12m <sup>2</sup>
Salle de douche avec toilette :	9m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	17m <sup>2</sup>

## POINTS CLÉS

Aucun travaux, 6 chambres, Terrasse, Cuisine d'été, Double vitrage, 2 garages, Rénové

## CONTACT



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

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	100m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mur

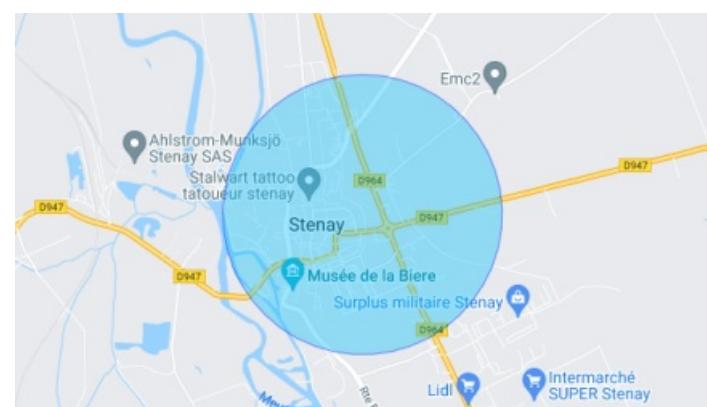
## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Gaz naturel
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau
Aucune climatisation	

## CHEMINÉE

Foyer ouvert	
Nombre de cheminées :	3

## LOCALISATION



Pallier/Chambre d'amis :	<b>17m<sup>2</sup></b>
Dressing :	<b>8m<sup>2</sup></b>
Chambre 6 :	<b>15m<sup>2</sup></b>
Bureau :	<b>7m<sup>2</sup></b>
Salon d'amis et Bar :	<b>24m<sup>2</sup></b>
Cave à vin voutée :	<b>29m<sup>2</sup></b>
Local commercial loué :	<b>70m<sup>2</sup></b>
Garage 1 :	<b>37m<sup>2</sup></b>
Garage 2 :	<b>33m<sup>2</sup></b>
Cour :	<b>35m<sup>2</sup></b>

## CONTACT

---



**Agence de Verdun**  
**Loic ROUYER**  
**03 29 85 82 14**  
**03 29 85 82 14**  
**[loic.rouyer@123webimmo.com](mailto:loic.rouyer@123webimmo.com)**