



## Bien proposé à 325 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

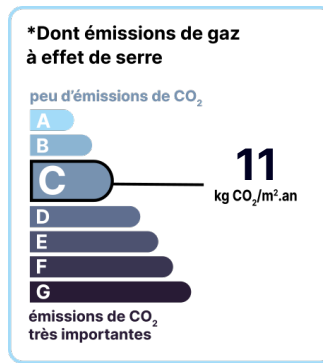
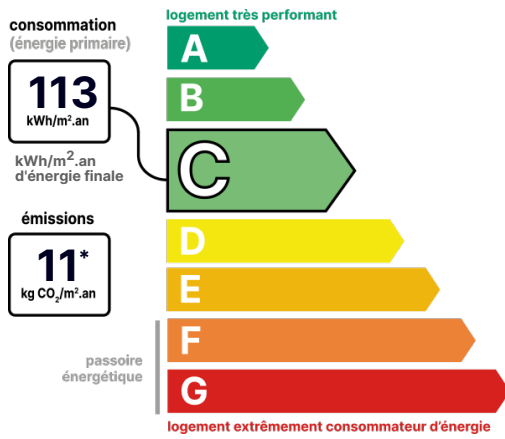
**Ensemble de 416m<sup>2</sup> sans travaux comprenant une maison 10 pièces de 252m<sup>2</sup>, un appartement T5 de 94m<sup>2</sup> et un local commercial de 70m<sup>2</sup> loué.**

Situé au centre de la petite ville de Stenay, à une vingtaine de minutes de la Belgique et proche de toutes commodités, cet ensemble immobilier de 416m<sup>2</sup> habitables sans aucun travaux à prévoir, vous permettra d'habiter ou de louer en maison d'hôte une des plus belle demeure du secteur de 252m<sup>2</sup>, 10 pièces dont 6 chambres et de profiter des revenus locatif d'un appartement T5 de 94m<sup>2</sup> et d'un local commercial de 70m<sup>2</sup> tous deux loués pour 12360€/an. Dans cette maison vous retrouverez : Au rez-de-chaussée, 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), un garage de 33m<sup>2</sup>, 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 niveau -1 de la maison (RDC 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>. L'appartement T5 en duplex, loué 580€/mois hors charge, se compose au RDC d'un garage de 37m<sup>2</sup>, au 1er étage (au dessus des garages) d'un salon-séjour de 40m<sup>2</sup> ouvert sur une cuisine équipée, une buanderie de 11m<sup>2</sup>, une salle de douche et une chambre. Le deuxième étage se compose de deux grandes chambres. Le local commercial situé quant à lui au rez-de-chaussée, accessible depuis la place de la république, est loué actuellement 450€/mois hors charge à une auto-école. Il se compose d'un accueil, de deux pièces et de sanitaires sur une surface d'environ 70m<sup>2</sup>. 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

## POINTS CLÉS

Lumineux, Aucun travaux, Rénové, Surface

## 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)

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	<b>Oui</b>
Surface habitable :	<b>416m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>15</b>
Exposition :	<b>S</b>

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	<b>Bois</b>
Emetteurs secondaires :	<b>Cheminée</b>

## SURFACES

Maison de maître entièrement rénovée :	<b>252m<sup>2</sup></b>
Appartement 5 pièces indépendant loué 580€/mois hors charges :	<b>94m<sup>2</sup></b>
Local commercial indépendant loué 450€/mois à une auto-école :	<b>70m<sup>2</sup></b>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>60m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Totale</b>
Type de clôture :	<b>Mur</b>

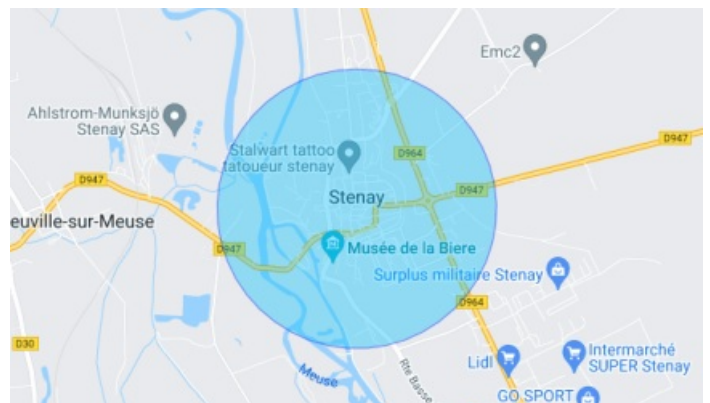
## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

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

## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	<b>3</b>

## LOCALISATION



## CONTACT



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