



## Bien vendu à 220 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

**Maison sur sous-sol de 5 pièces dont 4 chambres de 150m<sup>2</sup> habitables sur un terrain de 2735m<sup>2</sup> arboré avec dépendances et piscine.**

Située à 15 minutes de Verdun et 10 minutes d'Étain dans la commune de Moranville, cette maison de 150m<sup>2</sup> habitables composée de 5 pièces dont 4 chambres sur sous-sol construite en 2008 est implantée dans un cadre idyllique et reposant avec son terrain paysagé de 27 ares, la terrasse exposée sud sans vis à vis avec vue dégagée, le bruit de l'eau qui coule dans le bassin à poisson et une piscine enterrée construite en 2021, le tout bordé par ruisseau de 1ère catégorie au fond du jardin. Ce bien se compose comme suit: Au rez-de-chaussée, une entrée de 10m<sup>2</sup> dessert une cuisine équipée fonctionnelle de 13m<sup>2</sup> ouverte sur le salon-séjour de 45m<sup>2</sup>, chaleureux avec son insert bois qui permet de chauffer toute la maison. L'espace nuit comprend 3 chambres dont deux avec placards de 15m<sup>2</sup> chacune et une de 11m<sup>2</sup>. Une salle de bain spacieuse de 12m<sup>2</sup> avec toilette, placard, douche à l'italienne et meuble vasque ainsi qu'un WC séparé complète ce niveau. Le sous-sol comprend une partie habitable indépendante de 25m<sup>2</sup> avec une chambre, une salle de douche et un WC qui sera l'espace rêvé pour un ado ou pour recevoir vos proches ainsi qu'un garage 1 voiture et une grande cave équipée d'un puit. Chauffage par insert à bois, la construction n'a que 16 ans et elle a été très bien réalisée donc tout est en parfait état, il n'y a pas de travaux à prévoir, uniquement le crépis de finition à l'extérieur et un rafraîchissement pour que cette maison convienne 100% à vos attentes et vos goûts. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** Aucun travaux

**Date de réalisation du DPE :**  
10/01/2024

### DIAGNOSTICS

**Diagnostic de performance énergétique (DPE)**

**176**

135 kWh/m<sup>2</sup>.an  
d'énergie finale

### POINTS CLÉS

Aucun travaux, 4 chambres, Cuisine équipée ouverte sur pièce à vivre, Fenêtres PVC double vitrage, Garage en sous-sol, Jardin de 2000m<sup>2</sup>, Grande terrasse exposé sud, Vue dégagée sans vis à vis, Chauffage par insert à bois



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

Référence : 51419\_55\_191

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	2008
Surface habitable :	150m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	5
Exposition :	S

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage : Individuel

Aucune climatisation

## SURFACES

Séjour/Salon :	45.6m <sup>2</sup>
Cuisine :	12.7m <sup>2</sup>
Salle de bain :	12m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	11.3m <sup>2</sup>
Chambre 2 (avec placard) :	14.8m <sup>2</sup>
Chambre 3 (avec placard) :	14.8m <sup>2</sup>
Hall/Entrée :	9.6m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	13.6m <sup>2</sup>
Hall/Entrée :	8m <sup>2</sup>
Douche à terminer + WC :	3m <sup>2</sup>
Garage :	28m <sup>2</sup>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière : 849 €

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	2735m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Grillage
Piscine :	Oui
Piscine chauffée :	Oui
Longueur piscine :	8

## LOCALISATION



## CONTACT



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