



## Bien proposé à 340 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

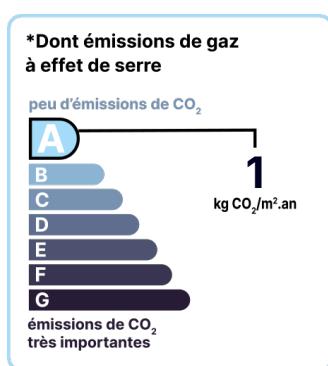
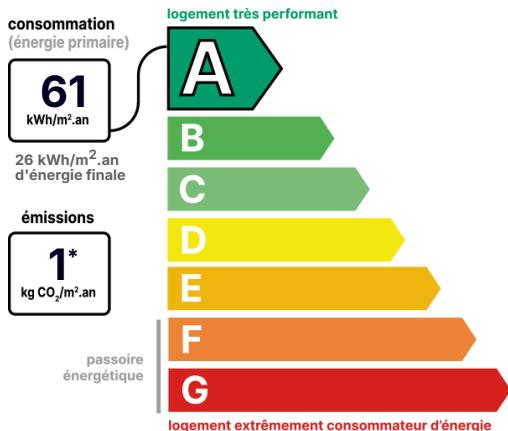
#### Maison neuve louée, construite en 2024 située à HETTANGE-GRANDE (57330)

INVESTISSEMENT LOCATIF - Cette maison individuelle située dans le village prisé de HETTANGE-GRANDE, construite en 2024, offre un cadre de vie paisible à la campagne, tout en étant idéalement située à seulement 10 minutes de la frontière luxembourgeoise, à moins de 2 minutes de la gare d'Hettange-Grande et à proximité immédiate de l'autoroute A31. Louée pour 1400 € par mois, avec 300 € de charges, elle représente une excellente opportunité d'investissement. Répartie sur deux niveaux, elle dispose au rez-de-chaussée d'un espace de vie lumineux de 35 m<sup>2</sup> avec une cuisine ouverte entièrement équipée, donnant sur une terrasse de 22m<sup>2</sup>. Un dégagement, un WC PMR et un local technique complètent ce niveau. À l'étage, l'espace nuit comprend deux chambres avec placards offrant une vue dégagée sur les environs verdoyants, ainsi qu'une salle d'eau et un WC. La maison est équipée d'une pompe à chaleur air/eau neuve, d'un système d'assainissement conforme aux normes, d'une installation électrique validée par le consuel lors de la construction, d'une isolation de qualité pour les murs périphériques et les combles perdus, toiture végétalisée ainsi que des fenêtres en PVC / aluminium avec double vitrage. Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est classé A, ce qui constitue une performance exceptionnelle. Une place de parking est incluse, avec la possibilité d'en définir une deuxième. Un investissement sûr et rentable ! 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

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : Non soumis au DPE

## POINTS CLÉS

Aucun travaux, Cuisine équipée, Double vitrage, Lumineux, Neuf, Pompe à chaleur, Terrasse

## CONTACT



Agence de Verdun  
Théo CHANGEAT  
06 64 85 76 55  
theo.changeat@123webimmo.com

Référence : 51991\_57\_360

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	2024
Surface habitable :	80m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	4
Exposition :	SO

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	300m <sup>2</sup>
Clôture :	Aucune
<strong>PARKING / GARAGE</strong>	
Possibilité de parking :	Oui
Numéro de place extérieure :	2

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Pompe à chaleur
Boucle d'eau chaude :	Oui
Emetteurs principaux :	Plancher chauffant
Aucune climatisation	

## SURFACES

Hall/Entrée :	8m <sup>2</sup>
Séjour/Salon :	30m <sup>2</sup>
Cuisine :	6m <sup>2</sup>
Buanderie :	3m <sup>2</sup>
WC :	3m <sup>2</sup>
Salle de douche :	7m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	10m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	9m <sup>2</sup>
Terrasse :	22m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



## CONTACT

---



**Agence de Verdun**  
**Théo CHANGEAT**  
**06 64 85 76 55**  
**[theo.changeat@123webimmo.com](mailto:theo.changeat@123webimmo.com)**