



## Bien proposé à 179 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

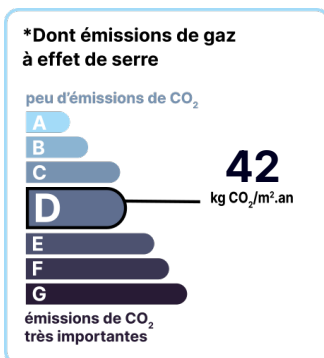
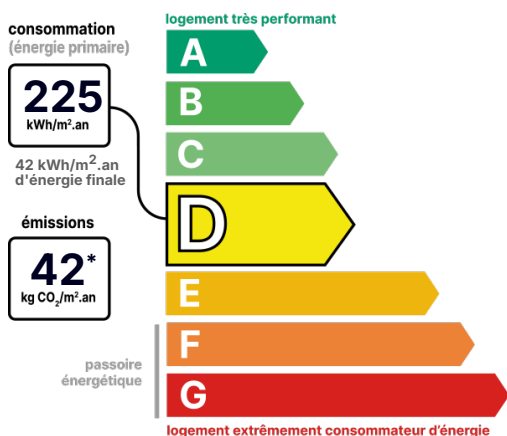
#### Vaste maison de ville avec jardin et dépendance – Quartier prisé du Faubourg, Verdun

Un bien rare sur le secteur, alliant volumes généreux, confort et vie citadine à pied ! Découvrez cette magnifique maison de ville avec jardin et dépendances, située au cœur du quartier recherché du Faubourg à Verdun. Idéale pour les grandes familles, les amoureux des grands espaces ou ceux qui aiment recevoir, cette maison offre une configuration parfaite où chacun profitera de son indépendance sans jamais se marcher dessus. Vous bénéficiez également d'un emplacement de premier choix avec toutes les commodités à portée de main (écoles, commerces, transports, professionnels de santé). Un rez-de-chaussée chaleureux et fonctionnel : Dès l'entrée, vous découvrirez des espaces de vie lumineux et idéalement pensés pour le quotidien : - Un salon lumineux de 20 m<sup>2</sup> offrant un bel espace de détente. - Une grande cuisine ouverte sur un séjour de plus de 30 m<sup>2</sup>. Cet espace de vie central et convivial bénéficie d'un accès direct sur la terrasse et le terrain à l'arrière. Côté pratique : Une salle de douche et bain, un WC indépendant, un cellier indispensable pour le stockage, ainsi qu'un garage viennent compléter ce niveau. L'étage est le véritable point fort de la maison pour accueillir famille, amis ou aménager des espaces selon vos envies (bureau, espace de jeux) : Trois chambres aux dimensions très généreuses de plus de 16 m<sup>2</sup>, 18 m<sup>2</sup> et 29 m<sup>2</sup> ainsi qu'une quatrième chambre de 28,5 m<sup>2</sup> avec son dressing et dans laquelle il est possible d'ajouter une salle de douche privative (réseaux en attente) pour en faire votre suite parentale. À l'arrière, profitez d'une terrasse donnant sur le terrain et d'une dépendance idéale pour le bricolage ou le rangement de jardin. L'avis de votre agent : Une maison coup de cœur qui allie à la perfection le confort de volumes intérieurs hors normes et les avantages d'une vie de quartier dynamique et recherchée. Un bien rare à visiter sans tarder ! Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** À rafraîchir

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : Non soumis au DPE

## POINTS CLÉS

Atelier, Baignoire, Chambre, Cuisine équipée, Lumineux, Surface, Vis-à-vis

## CONTACT



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

Référence : 59362\_55\_191

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1856
Surface habitable :	186m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	7
Exposition :	S

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	120m <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	

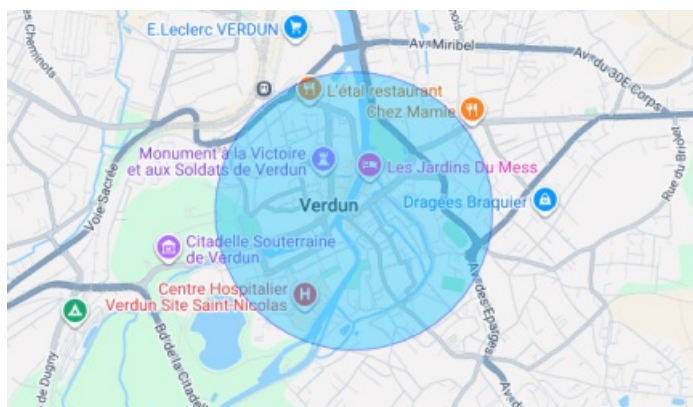
## CHEMINÉE

Foyer ouvert	
Nombre de cheminées :	1

## SURFACES

Salon avec cheminée :	22m <sup>2</sup>
Cuisine ouverte sur séjour :	30m <sup>2</sup>
Couloir :	1.4m <sup>2</sup>
Cellier :	8m <sup>2</sup>
Salle de douche :	8m <sup>2</sup>
Palier avec placard :	7.2m <sup>2</sup>
Chambre avec dressing :	25.8m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	16m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	18m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	29m <sup>2</sup>
WC RDC :	2m <sup>2</sup>
WC Étage :	2m <sup>2</sup>
Garage :	18m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



Dépendance avec grenier au-dessus : **29m<sup>2</sup>**

## **TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ**

Taxe foncière : **2 300 €**

## **CONTACT**

---



**Agence de Verdun**

**Loic ROUYER**

**03 29 85 82 14**

**03 29 85 82 14**

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