



## Maison F5 en vente à CHAMPIGNEULLES

CHAMPIGNEULLES 54250

**229 500 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET SAINT MAX**

7 rue Alexandre 1er  
54130 SAINT MAX

**0383214152**

## Maison F5 en vente à CHAMPIGNEULLES

CHARMANTE MAISON 5 PIÈCES AU CALME À CHAMPIGNEULLES

À seulement 5 km de Nancy, votre agence Guy Hoquet SAINT MAX est ravie de vous présenter cette magnifique maison de 5 pièces, d'une superficie de 88 m<sup>2</sup>, située dans un environnement calme et agréable à Champigneulles (54250).

Cette maison des années 80, construite sur deux niveaux avec sous-sol, offre un cadre de vie paisible et confortable. Vous y trouverez un intérieur spacieux, comprenant trois chambres lumineuses, une cuisine indépendante, aménagée et équipée, ainsi qu'une salle de bains, une salle d'eau et des toilettes séparées. L'ensemble de la maison est chauffé par des radiateurs fonctionnant au gaz, garantissant une température agréable en toute saison.

Le bien dispose d'un jardin bien exposé de 300 m<sup>2</sup>, idéal pour vos moments de détente en plein air. Profitez également d'une terrasse de 20 m<sup>2</sup>, parfaite pour vos repas en extérieur ou vos moments de relaxation. En complément, la maison dispose d'une cave offrant un espace de stockage supplémentaire.

Pour un accès internet haut débit, cette propriété est raccordée à la fibre, répondant ainsi aux besoins de connectivité modernes.

Située dans un quartier calme, cette maison bénéficie d'un emplacement idéal pour les familles. L'École Primaire Buffon se trouve à moins de 10 minutes à pied, et plusieurs transports en commun sont à proximité, avec neuf gares accessibles en moins de 10 minutes en voiture. Les autoroutes A31, A33 et

A330 se trouvent à moins de 8 km, facilitant vos déplacements vers Nancy et ses environs.

Pour les amateurs de sport et de loisirs, vous apprécierez la proximité d'un bassin de natation et d'un terrain de tennis, situés à quelques minutes seulement.

Garage privé et place de parking, offrant une solution de stationnement pratique.

La maison est en bon état, bien que l'intérieur mérite un léger rafraîchissement pour lui donner un nouveau souffle.

Cette maison allie tranquillité, espace et proximité des commodités, offrant un cadre de vie idéal pour votre famille.

Ne laissez pas passer cette opportunité et contactez nous pour organiser une visite !

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Découvrez toutes les originalités de cette maison à vendre en prenant RDV avec notre agence immobilière Guy Hoquet SAINT MAX.

90 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	1 sde	1 parking(s)
-------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1980
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Mixte alu et pvc
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Type Chauffage	Individuel

Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Gaz
Etat intérieur	A rafraîchir
Cheminée	Insert
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur, Garage Ferme
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	1
Sous-sol	Oui
Date ERP	2024-11-20 03:27:28
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	298 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1930€ et 2670€ au 16/11/2023

Photos du bien



