



## CHAMPIGNEULLES : maison de 5 pièces (100 m<sup>2</sup>) à vendre

CHAMPIGNEULLES 54250

**199 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET SAINT MAX**

7 rue Alexandre 1er  
54130 SAINT MAX

**0383214152**

## CHAMPIGNEULLES : maison de 5 pièces (100 m<sup>2</sup>) à vendre

Maison Familiale de 5 Pièces dans un Quartier Résidentiel Prisé de Champigneulles (54250)

L'agence vous présente cette magnifique maison de 5 pièces, idéalement située dans un quartier calme et recherché de Champigneulles, à seulement quelques minutes de Nancy. D'une superficie généreuse de 100 m<sup>2</sup>, cette propriété lumineuse et chaleureuse offre un cadre de vie idéal pour toute la famille.

Cette maison, construite en 1955 sur trois niveaux, dispose de nombreux atouts : des radiateurs alimentés au gaz pour un confort constant en toutes saisons, une terrasse pour vos moments de détente donnant directement sur un jardin verdoyant où il fait bon vivre. Une cave complète le tout, offrant de multiples possibilités de rangement.

Ce bien, vous offre en rez de chaussée, une entrée, une buanderie avec un accès sur le garage. A l'étage, vous disposez d'un salon séjour, d'une cuisine indépendante donnant sur la terrasse et le jardin, une salle de bain et u wc séparé.  
Enfin, au deuxième et dernier, quatre chambres.

Entièrement équipée de fenêtres en PVC double vitrage, cette maison bénéficie d'une bonne isolation thermique et phonique, et elle est prête à recevoir la fibre optique pour répondre aux besoins du quotidien.

À 10 minutes à pied des écoles, crèches et commerces de proximité, garantissant une vie pratique et

sereine

La gare de Champigneulle à proximité pour vos déplacements, et l'autoroute A31 à seulement 1 km  
Un garage attendant complète cette maison pour sécuriser votre véhicule, vos vélos et motos.  
Ce bien offre un grand potentiel et nécessite quelques touches de rafraîchissement pour révéler toute sa beauté et son charme. À ne pas manquer pour une installation dans un cadre paisible et dynamique !

N'attendez plus pour découvrir ce bien rare et contactez-nous pour organiser une visite !

Cette maison a une classe énergétique E (289 kWh/m<sup>2</sup>/an). La classe climatique est aussi notée E (chiffre annuel : 53 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>). Le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard s'élève entre 2 530 € et 3 480 €. Les prix moyens des énergies sont indexés sur l'année 2023.

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).

Contactez votre agence immobilière Guy Hoquet SAINT MAX pour obtenir de plus amples renseignements sur ce bien à vendre à CHAMPIGNEULLES.

100 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	4 chambres	1 sdb
--------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Nombre étages	2
Surface séjour	23 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1955
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	2
Cuisine	Indépendante

Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chauffe eau
Etat intérieur	A rafraîchir
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2024-11-26 03:28:36
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	289 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2530€ et 3480€ au 01/11/2023

---

Photos du bien



