

Grande maison à Amnéville – Idéale famille ou investisseur – 160 m² habitables / 200 m² au total

À découvrir à **Amnéville**, dans un **secteur calme et recherché**, cette **spacieuse maison** offre **160 m² habitables** (environ **200 m² au total**) et un **fort potentiel d'aménagement**.

Proche des **écoles, commerces et services**, elle conviendra aussi bien à une **grande famille** qu'à un **investisseur** souhaitant concilier **habitation principale, extérieur et rendement locatif**.

Les atouts du bien :

- Extérieur agréable, idéal pour profiter des beaux jours
- Sous-sol complet offrant de nombreuses possibilités de rangement
- **7 places de stationnement**
- **Deux chaudières**, permettant la création de **deux appartements**
- **Accès de plain-pied** adapté aux personnes à mobilité réduite (PMR)
- **Deux garages fermés**
- **Grand rez-de-chaussée de 46 m²** avec cuisine
- **Quatre chambres** spacieuses
- **Grenier isolé**
- **Travaux déjà réalisés** – aucun gros œuvre à prévoir
- **Possibilité de local commercial ou d'activité professionnelle**

Emplacement :

Située dans un **quartier résidentiel calme**, la maison bénéficie d'un **environnement agréable** tout en restant à **proximité immédiate des commodités** : écoles, transports, commerces, axes routiers et zones d'activités d'Amnéville.

Caractéristiques principales :

- Type de bien : Maison individuelle
- Surface habitable : 160 m²
- Surface totale : environ 200 m²
- Nombre de pièces : 6
- Chambres : 4
- Chauffage : Double chaudière (gaz)
- Stationnement : 7 places
- Garages : 2
- État général : Bon état, travaux déjà effectués
- Accès : plain-pied, PMR

Performances énergétiques :

- **Classe énergie : D**
- **Classe climat : D**
(Consommation énergétique : **227 kWh/m²/an**)
(Émissions de gaz à effet de serre : **48 kg CO₂/m²/an**)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 3 140 € et 4 300 € par an (référence 2021/22/23).

 **Prix de vente : 295 000 €**

Honoraires à la charge du vendeur.

Contact pour toute visite ou renseignement :

Jonathan Gargano – Agent commercial indépendant rattaché à **PRESTIA SAS**

 jonathan@prestia-immo.com

 **+33 6 68 15 62 72**

 **Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site officiel :**

 www.georisques.gouv.fr

 **Bien rare sur le secteur, idéal pour famille ou projet locatif – À saisir rapidement**



