



Maison 90 m² avec garage et jardin – Boulange (proche Luxembourg)



Boulange – proximité immédiate frontière Luxembourg

Située à Boulange, à proximité immédiate de la frontière luxembourgeoise, cette maison d'environ 90 m² conviendra parfaitement à un frontalier ou pour un premier achat.

L'entrée se fait par une véranda lumineuse qui permet d'accéder à la fois au garage et à l'habitation.

En entrant dans la maison, vous découvrez une cuisine ouverte sur le salon, offrant un espace de vie agréable et convivial. Ce niveau comprend également une salle de bain ainsi qu'un accès à une cave, pratique pour le rangement.

À l'étage, un hall de nuit dessert deux chambres, dont une avec espace dressing, ainsi qu'une salle d'eau avec WC.

Le dernier niveau propose un grenier déjà aménagé avec un Velux, offrant un espace supplémentaire pouvant servir de chambre, de bureau ou de salle de jeux selon vos besoins.

À l'extérieur, vous pourrez profiter d'un jardin, idéal pour les beaux jours.

La maison est équipée d'un système de chauffage par pompe à chaleur ainsi que d'un panneau solaire dédié à la production d'eau chaude.

Il s'agit d'un bien fonctionnel, bien situé et offrant un beau potentiel, dans un secteur recherché à proximité du Luxembourg.



Informations énergétiques (DPE)

Classe énergie : D – 228 kWh/m²/an

Classe climat : B – 9 kg CO₂/m²/an

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement : entre 1 850 € et 2 540 € (indexés sur les prix moyens de l'énergie)



Prix

169 000 € FAI (dont 10 000 € d'honoraires)



Honoraires à la charge du vendeur



Mentions légales

Bien non soumis au statut de la copropriété.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site : www.georisques.gouv.fr

DPE réalisé selon la réglementation en vigueur



Contact & visites

Jonathan Gargano - Agent commercial indépendant (EI) - **PRESTIA SAS**

jonathan@prestia-immo.com

+33 6 6815 62 72



N'hésitez pas à me contacter pour organiser une visite ou obtenir plus d'informations.













