

**EXCLUSIVITE ARTEC**

## GUMBRECHTSHOFFEN

Référence du bien: 859

Vente: 205 000 € (hors frais de notaire)

Surface: 110,71 m<sup>2</sup>

4 pièces

2 chambres

1 salle(s) de bain

oui garage(s)

Terrain 16,30 ares

Syndic?: non



### DESCRIPTION

Encore une Exclusivité ARTEC ! C'est à GUMBRECHTSHOFFEN, une commune située dans le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord à 16 km au Nord-Ouest de Haguenau et à 45 km au Nord de Strasbourg que nous vous proposons cette réelle opportunité...Il s'agit d'une maison F4 (1954) d'env. 110,71 m<sup>2</sup> sur 16,09 ares ! Belle entrée et dégagement de 11,67 m<sup>2</sup>, la cuisine équipée de 5,03 m<sup>2</sup> donne sur pièce repas de 12,12 m<sup>2</sup>, le salon/séjour de 27, 13 m<sup>2</sup> et un WC. Le très bel escalier bois donne sur le dégagement haut de 2,31 m<sup>2</sup>, la chambre 1 côté rue de 12,15 m<sup>2</sup>, la salle de bain de 4,86 m<sup>2</sup>, la chambre 2 de 18,69 m<sup>2</sup> avec coin dressing de 2,8 m<sup>2</sup> et dans le prolongement un espace avec mezzanine de 12,48 m<sup>2</sup>. Vous trouverez une belle terrasse de 11,6 m<sup>2</sup> avec cheminée et orientée Sud. La maison dispose d'une cave de 60 m<sup>2</sup> comprenant douche et lavabo ainsi que chaudière fioul et la cuve. La cour goudronnée vous mènera vers la dépendance de 78 m<sup>2</sup> comprenant garage et atelier. Un grand jardin vous attend à l'arrière avec maisonnette en bois.

### NOTRE AVIS

Maison très entretenue et baignée par la lumière  
Beaux volumes : salon/séjour de 27,13 m<sup>2</sup> et chambres de 12 et 18 m<sup>2</sup>  
Toiture bon état (tuiles de 2005, charpente 1954)  
Terrasse carrelée avec cheminée  
Grande cour goudronnée  
Dépendance de 78 m<sup>2</sup> avec toiture en bon état aménageable selon vos envies  
Grand jardin.

Ce bien peut convenir à une famille, un artisan, aux amoureux de la nature souhaitant faire revivre le jardin  
Cette maison n'attend que vous pour écrire sa nouvelle histoire...  
Alors contactez-nous !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie du logement pour une utilisation standard : entre 2100 € et 2890 € par an. Date de référence des prix de l'énergie pour établir cette estimation: 01/04/2022

**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)**

Dans le cadre de notre double activité, nous vous proposons des solutions de financement "sur-mesure" sans frais de courtage.  
Un seul interlocuteur pour toutes vos démarches bancaires et immobilières !

NON DETENTION DE FONDS

**SECTEUR GEOGRAPHIQUE**

**EQUIPEMENTS**



# Maison F4 110 m<sup>2</sup> sur 16,30 ares

SERVITUDES DE PROXIMITE