

**EXCLUSIVITE ARTEC**

## NIEDERBRONN LES BAINS

Référence du bien: 690

Vente: 435 750 € (hors frais de notaire)

Surface: 456 m<sup>2</sup>

3 salle(s) de bain

2 garage(s)

Terrain 7,06 ares

Lots dans l'immeuble: 2

Syndic?: non



### DESCRIPTION

Encore une Exclusivité ARTEC ! Produit SPECIAL INVESTISSEUR !!! C'est dans l'hyper-centre de NIEDERBRONN LES BAINS, que nous vous proposons ce produit rare à la vente ! En effet, il s'agit d'un immeuble d'env. 456 m<sup>2</sup> sur 7,06 ares avec 7 places de parkings et deux garages: Au rdc, vous trouverez un réfectoire d'env. 77 m<sup>2</sup>, une salle de sport d'env. 230 m<sup>2</sup> ainsi que des sanitaires. Au 1er étage : deux logements F3 d'env. 71,91 m<sup>2</sup> et 71,87 m<sup>2</sup> avec garage respectif. Petite cour et 7 places de parking privatives. Ce bien exceptionnel offre la possibilité de créer 5 logements complémentaires avec parking privatif.

### NOTRE AVIS

Avis aux investisseurs...

Ce produit est exceptionnel tant par son emplacement que son potentiel !

Les deux F3 sont actuellement loués (350 € HC pour l'un et 503,45 € HC pour l'autre) et disposent chacun d'un grand balcon.

Les combles sont éventuellement aménageables.

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement:

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques du logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) entre 1592 € et 2154 € par an (Prix moyens des énergies indexés au 1 janvier 2021 abonnements compris)

Honoraires à la charge de l'acquéreur.

Prix de vente: 435 750 € (honoraires inclus)

Prix net vendeur: 415.000 €

Honoraires 5% du prix de vente soit 20.750 € TTC

NON DETENTION DE FONDS

[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 !](#)



# Immeuble 456 m<sup>2</sup> sur 7,06 ares + 7 places de parking dans l'hyper centre de NIEDERBRONN LES BAINS

## SECTEUR GEOGRAPHIQUE

Niederbronn-les-Bains est une ville touristique qui se situe dans le Grand Est, au cœur du parc naturel régional des Vosges du Nord.

Elle appartient à l'arrondissement de Haguenau/Wissembourg dont le chef-lieu est Haguenau.

La ville se trouve à environ 30 km au Nord-Ouest de Haguenau et à environ 60 km au Nord-Ouest de Strasbourg.

Des industries telles que la fonderie DE DIETRICH, et CELTIC y sont implantées.

On y trouve **des commerces de proximité** (supermarché et superette, boulangeries, pharmacies, banques, La Poste, CPAM, restaurants, garages, etc.), **des établissements scolaires** (école maternelle, primaire et collège ainsi que crèche et périscolaire), **un pôle médical** comprenant des médecins, des dentistes, une station thermale, un centre de rééducation, ainsi qu'une maison de retraite, et **des loisirs** (complexe sportif et diverses associations sportives, station thermale, piscine, casino, mini-golf, sentiers de randonnées, etc).

La ville est desservie par une ligne de bus et de trains.

## EQUIPEMENTS

## SERVITUDES DE PROXIMITE

Situé dans l'hypercentre à côté d'un parking et de tous les commerces