

**EXCLUSIVITE ARTEC****BAERENTHAL**

Référence du bien: 852

Vente: 200000 € (hors frais de notaire)

Surface: 114 m<sup>2</sup>

6 pièces

3 chambres

2 salle(s) de bain

2 garage(s)

Terrain 34,97 ares

Syndic?: non

**DESCRIPTION**

Encore une Exclusivité ARTEC ! C'est dans la commune de BAERENTHAL, au cœur du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord dans le Pays de Bitche aux portes de la Lorraine, de l'Alsace et de l'Allemagne, village de 778 habitants où l'on trouve des commerces de proximités (boulangerie, boucherie, banque, La poste, restaurants, etc.), des établissements scolaires (école maternelle et primaire), un médecin et un kinésithérapeute que nous vous proposons un bien rare à la vente ! En effet, venez découvrir cette maison F6 (1960) d'env. 114,47 m<sup>2</sup> (env. 130 m<sup>2</sup> au sol incluant la véranda d'env. 11,70 m<sup>2</sup>) avec trois dépendances sur 34,97 ares idéalement situées. Entrée carrelée d'env. 5,77 m<sup>2</sup>, dégagement d'env. 4,92 m<sup>2</sup>, wc séparé, sdb d'env. 4,40 m<sup>2</sup>, salon d'env. 16 m<sup>2</sup> (lino), séjour d'env. 16 m<sup>2</sup> (lino), pièce repas d'env. 11 m<sup>2</sup> ouverte sur cuisine d'env. 4,80 m<sup>2</sup>, véranda d'env. 11,70 m<sup>2</sup> avec sortie arrière sur cour, garage et jardin. Escalier bois donnant sur palier et dégagement haut, chambre 1 d'env. 12,60 m<sup>2</sup> et 2 d'env. 12,90 m<sup>2</sup> avec balcon commun, chambre 3 d'env. 11,74 m<sup>2</sup> avec point d'eau et salle d'eau d'env. 5,42 m<sup>2</sup> (env. 9,50 m<sup>2</sup> au sol) avec lavabo, cabine de douche et wc. Il y a un grenier ainsi qu'une cave avec cellier, buanderie, chaufferie et garage. Trois dépendances complètent ce bien. Cour bétonnée et grand jardin constructible à l'avant et en Natura 2000 à l'arrière avec limite en bordure de rivière.

## NOTRE AVIS

Produit rare à la vente !  
Enorme potentiel tant au niveau du bâti que du terrain  
Idéalement situé au centre de la commune  
Cadre de verdure et rivière à l'arrière en zone Natura 2000  
Terrain constructible à l'avant  
Grande cour  
Beaux volumes et pièces lumineuses  
Trois chambres à l'étage dont deux avec balcon commun  
Sdb au rdc et salle d'eau avec wc à l'étage  
Sous-sol sous toute la maison  
3 garages  
Maison reliée au tout à l'égout

Des travaux sont à prévoir, un audit énergétique est disponible.

Amoureux des grands espaces ne passez pas à côté de cette "pépite"!

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie du logement pour une utilisation standard : entre 3000 € et 4120 € par an. Date de référence des prix de l'énergie pour établir cette estimation: 26/10/2023

**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)**

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**

**SERVITUDES DE PROXIMITE**