



## NIEDERBRONN LES BAINS

Référence du bien: 1265

Vente: 378000 € (hors frais de notaire)

Surface: 305 m<sup>2</sup>

11 pièces

2 salle(s) de bain

1 garage(s)

Terrain 4,73 ares ares

Syndic?: non

### DESCRIPTION

Encore une pépite ARTEC ! Vous êtes à la recherche d'une bâtisse de caractère et à fort potentiel ? Nous avons ce qu'il vous faut ! Située au cœur de NIEDERBRONN LES BAINS, commune appréciée pour son environnement verdoyant, son attrait touristique, sa source d'eau minérale naturelle "Celtic" et son Casino, à proximité immédiate des commerces, cette imposante bâtisse de 1979 développe une surface généreuse de 305 m<sup>2</sup> (surface totale d'env. 364 m<sup>2</sup>) répartis sur 3 niveaux sur un terrain de 4,73 ares. Au rdc sur 71,81 m<sup>2</sup>: Un imposant poche donne sur un hall d'env. 20,25 m<sup>2</sup>, la pièce 1 d'env. 18,92 m<sup>2</sup>, la pièce 2 d'env. 23,98 m<sup>2</sup>, l'ancienne pièce archives d'env. 11,66 m<sup>2</sup>. Il y a un wc avec lave-mains, la chaufferie (chaudière fuel) et un garage simple avec accès au jardin. Au 1er étage 6 pièces sur env. 126,47 m<sup>2</sup> correspondant à l'ancienne étude: L'entrée d'env. 15,53 m<sup>2</sup> (tomettes au sol) donne sur la pièce 1 (ancien bureau du notaire) d'env. 17,76 m<sup>2</sup>, la pièce 2 d'env. 18,40 m<sup>2</sup>, la pièce 3 (anciennement secrétariat) d'env. 19,20 m<sup>2</sup>, la pièce 4 d'env. 16,68 m<sup>2</sup>, la pièce 5 d'env. 13,12 m<sup>2</sup>, la pièce 6 d'env. 21 m<sup>2</sup> et des sanitaires d'env. 4,78 m<sup>2</sup>. Sous combles 4 pièces sur env. 104,25 m<sup>2</sup> (ancien logement privatif): L'entrée d'env. 13,53 m donne sur la pièce 1 (séjour) d'env. 12,88 m<sup>2</sup>, la pièce 2 (salle à manger) d'env. 17,21 m<sup>2</sup>, la cuisine d'env. 16,30 m<sup>2</sup>, la pièce 3 d'env. 11,22 m<sup>2</sup>, la pièce 4 (chambre 1) d'env. 18,95 m<sup>2</sup>, la pièce 5 (chambre 2) d'env. 8,85 m<sup>2</sup>, la sdb d'env. 4,05 m<sup>2</sup> avec baignoire et lavabo et wc d'env. 1,26 m<sup>2</sup>. Il y a un grenier. La propriété comprend également un jardin à l'arrière et 3 places de parking privées...



# Bâtisse de caractère de 305 m<sup>2</sup> avec jardin sur 4,73 ares – Ancienne étude notariale

## NOTRE AVIS

Produit rare à la vente par son potentiel et son emplacement !  
Proche de toutes commodités avec stationnement privatif  
Ancienne étude notariale avec de grandes ouvertures qui baignent les pièces de lumière naturelle  
Encadrements en grès des Vosges qui soulignent avec élégance son architecture massive  
Beaux volumes et énorme potentiel !  
Des aménagements sont à prévoir...  
Jardin à l'arrière à l'abris des regards  
Le bâtiment est libre de toute location de sorte que toutes les options sont envisageables.

Ce bien exceptionnel conviendra parfaitement à une activité professionnelle, à une transformation en habitation de standing, ou à un projet mixte  
Cette bâtisse à fort potentiel n'attend que votre projet pour retrouver toute sa splendeur.

Ne passez pas à côté de cette "pépite" !

Secteur soumis au règlement des Architectes des Bâtiments de France.  
DPE effectué avant le 01/07/2021

**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)**

Honoraires à la charge du vendeur.

**NON DETENTION DE FOND**

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

**SECTEUR GEOGRAPHIQUE**

**EQUIPEMENTS**

**SERVITUDES DE PROXIMITE**