



NIEDERBRONN LES BAINS

Référence du bien: 961

Vente: 192 600 € € (hors frais de notaire)

Surface: 263 m²

11 pièces

6 chambres

4 salle(s) de bain

2 garage(s)

Terrain 7,17 ares ares

Lots dans l'immeuble: 4

Syndic?: non

DESCRIPTION

Encore une exclusivité ARTEC, sélectionnée avec exigence ! Vous recherchez un bien atypique avec du cachet ? Au détour d'une rue du centre de Niederbronn-les-Bains, cet immeuble de 1936 au style Art Déco affirmé se distingue immédiatement par son architecture élégante et intemporelle. Derrière sa façade au charme préservé, se dévoile un ensemble immobilier rare de 263 m² habitables sur 7,17 ares, offrant volumes, lumière et potentiel. Un bien qui séduira autant les amoureux d'architecture que les investisseurs avisés ! A proximité immédiate des commerces, écoles et transports, il constitue une excellente opportunité pour des investisseurs ou des familles souhaitant s'installer dans un environnement privilégié. Une distribution pensée pour la polyvalence L'immeuble se compose de 4 logements indépendants, permettant une multitude de projets : 1er étage – Appartement familial F4 (env. 91,96 m²) ? Véranda ouverte sur le jardin, véritable espace de vie supplémentaire ? Accès direct au jardin, rare en cœur de ville ? Cave et garage privatifs 2e étage – F4 (env. 90,79 m²) ? Balcon couvert ? Belle luminosité et volumes généreux ? Cave Dernier niveau ? F2 (env. 70,45 m²) avec cave et garage ? Studio (env. 18,06 m²), idéal location ou usage complémentaire



Immeuble Art Déco d'exception – Éléance, cachet & potentiel rare 4 logements, deux garages

NOTRE AVIS

- Une Façade remarquable au charme architectural indéniable !
- Le charme de l'ancien allié au potentiel d'optimisation:
 - Parquets en épicea, structure saine (dalle béton + lambourdes)
 - Lumière naturelle omniprésente
 - Éléments déjà modernisés (menuiseries PVC partiellement rénovées)
 - Sous-sol complet avec 3 caves et 2 garages
 - Chauffage gaz (hors studio)
- Un immeuble entièrement libre, permettant de repenser chaque espace selon votre stratégie patrimoniale.
- Un extérieur confidentiel :
À l'arrière, un jardinet intimiste apporte une touche de verdure précieuse, idéale pour valoriser les logements ou créer un espace partagé.
- Idéal pour investisseur avec excédent foncier à la recherche de diversification d'un portefeuille immobilier, avec à la clé, un immeuble au cachet remarquable dans une station thermale prisée
- Convierait également à grande famille pour regroupement intergénérationnel...

Possibilité d'obtenir des subventions (cf. ADEM, ANAH etc...) et secteur soumis au règlement des Architectes de Bâtiments de France.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie du logement pour une utilisation standard : entre 7030 € et 9570 € par an. Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021,2022, 2023 (abonnements compris).

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

ARTEC IMMOBILIER & PATRIMOINE – L'agence de proximité qui fait la différence !

Maîtrise du marché local – Sécurité de la transaction – Accompagnement global

- Une connaissance approfondie du marché local
- Accompagnement personnalisé de la première visite à l'acte authentique
? Compromis rédigé en interne par la gérante depuis 2004
- Solutions de financement "sur-mesure", sans frais de courtage
- Un interlocuteur unique pour vos démarches bancaires et immobilières

Taux de transformation exceptionnel depuis 2004 : 100 % des compromis signés ont abouti à une vente !

Honoraires à la charge du vendeur

NON DETENTION DE FONDS

SECTEUR GEOGRAPHIQUE

Environnement verdoyant avec de nombreux sentiers balisés réel attrait touristique

Source d'eau minérale naturelle "Celtic" et station thermale prisée

Casino

Mini-golf de 18 trous, une piscine couverte et nombreuses infrastructures

EQUIPEMENTS

Chauffage gaz de ville avec chaudière individuelle pour tous les logements hormis studio sous combes avec convecteurs électriques

SERVITUDES DE PROXIMITE