



## NIEDERBRONN LES BAINS

Référence du bien: 961

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

Surface: 263 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) - Véranda ouverte sur le jardin, véritable espace de vie supplémentaire - Accès direct au jardin, rare en cœur de ville - Cave et garage privés 2e étage – F4 (env. 90,79 m<sup>2</sup>) - Balcon couvert - Belle luminosité et volumes généreux - Cave Dernier niveau - F2 (env. 70,45 m<sup>2</sup>) avec cave et garage - Studio (env. 18,06 m<sup>2</sup>), idéal location ou usage complémentaire Grenier



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

## NOTRE AVIS

Une Façade remarquable au charme architectural indéniable !  
Des Vitraux peints à la main signés E. SIMMINGER 1936 à Montigny Les Metz  
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](http://www.géorisques.fr)

ARTEC Immobilier & patrimoine : L'agence de proximité qui fait la différence  
L'expérience, la Sécurité et l'Engagement à votre service  
100 % des compromis transformés en ventes depuis 2004

ARTEC vous accompagne depuis 2004 avec une exigence constante de sérieux, de sécurité et de résultat.  
Un accompagnement complet, de l'estimation jusqu'à la signature chez le notaire.  
Chaque compromis est rédigé par la gérante, garantissant un suivi rigoureux et sécurisé.

"Confiez vos valeurs à ceux qui les partagent.  
L'excellence est mon exigence. La réussite de votre projet est mon engagement."

Muriel STURTZER  
Fondatrice et Gérante  
100 % des compromis transformés en ventes depuis 2004

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



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

SERVITUDES DE PROXIMITE