



## MONTIGNY LÈS METZ - Appartement F2 ( 48 m<sup>2</sup> au sol !)

MONTIGNY LÈS METZ 57950

**86 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET METZ**

5 avenue de Lattre de Tassigny  
57000 METZ

**03 87 32 20 90**

## MONTIGNY LÈS METZ - Appartement F2 ( 48 m<sup>2</sup> au sol !)

Exclusif en dernier étage : Calme, Lumière et Potentiel !

Vous recherchez le compromis idéal entre la vie citadine et la tranquillité d'une petite copropriété ? Découvrez ce charmant F2 situé au 2ème et dernier étage d'un immeuble traditionnel des années 50. Ici, pas de voisin au-dessus, seulement le calme et une luminosité traversante qui met en valeur chaque espace.

Les atouts qui font la différence :

- Avec 48 m<sup>2</sup> au sol, profitez d'une pièce de vie spacieuse et aérée avec cuisine ouverte. Oubliez l'effet "mansarde" étriqué, ici on respire !
- Côté Nuit : Une vraie chambre de 12 m<sup>2</sup> avec dressing intégré pour un rangement optimal.
- Extérieurs et Convivialité : Rare en ville ! Accès à une terrasse et un jardin communs pour vos barbecues ou vos moments de détente au soleil.

Une salle de bains fonctionnelle avec petite baignoire d'angle offre aussi un potentiel de transformation en douche pour un " look" plus moderne et un agencement plus pratique .

Emplacement et praticité :

Situé dans un secteur recherché , vous faites tout à pied : commerces, commodités et bus au pied de l'immeuble.

Le vrai plus peut aussi se concrétiser au niveau du stationnement car vous aurez la possibilité d'acquérir en sus un garage fermé privé , un luxe dans ce secteur !

Ce bien est proposé avec une cave saine avec électricité ,lot privé pour votre stockage ou l'agencement d'un petit atelier.

Pour y habiter ou pour un investissement très intéressant grâce à de faibles charges , seulement 50

€/mois ( le syndic bénévole est très organisé) et une rentabilité brute minimale de 6 %, ce bien "coche toutes les cases ".  
Envie de le visiter avant qu'il ne soit plus disponible ? Contactez-nous dès maintenant !Agence Guy Hoquet Metz au 03 87 32 20 90 ou sur metz@guyhoquet.com.

34.4 m<sup>2</sup>

2 pièce(s)

1  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Etage	2
Nombre étages	2
Dernier étage	Oui
Provision sur charges	600 €
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	3
Charges annuelles (ALUR)	600 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	12.79 m <sup>2</sup>
Année construction	1949
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Cuisine	Américaine Amenagée Equipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur

Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Bon
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2024-11-14 08:03:52
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	302 kWh/m2 par an
Conso Energ	311 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1010€ et 1430€

Photos du bien



