



## Maison familiale avec vue imprenable

NAVENNE 70000

**219 000 € \***

\* 219 000 € honoraires inclus

205 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 6.83% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET VESOUL**

74 rue Pierre Curie  
70000 VESOUL

**03 84 96 71 71**

## Maison familiale avec vue imprenable

Sur les hauteurs de Navenne, découvrez cette maison familiale des années 70 qui déploie 162 m<sup>2</sup> habitables au coeur d'un terrain arboré de 15 ares. Ici, espace et lumière sont au rendez-vous, avec en prime une vue dégagée unique.

Un rez-de-chaussée convivial

Dès l'entrée (5,8 m<sup>2</sup>), la maison s'ouvre sur une cuisine équipée de près de 10 m<sup>2</sup> et un séjour lumineux de 28 m<sup>2</sup> avec cheminée, prolongé par un balcon filant de 14 m<sup>2</sup> : l'endroit parfait pour profiter du panorama. Un bureau de 8,8 m<sup>2</sup> complète cet espace, ainsi qu'un couloir (6,9 m<sup>2</sup>) menant à deux chambres (11,8 m<sup>2</sup> et 10,6 m<sup>2</sup>), une salle de bains (5,4 m<sup>2</sup>) et un WC indépendant (1,6 m<sup>2</sup>).

Un étage à réinventer

À l'étage, trois grandes chambres (14,2 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup> et 13 m<sup>2</sup>) offrent de beaux volumes. Deux d'entre elles disposent déjà d'un point d'eau et d'un accès direct aux combles : une opportunité idéale pour créer un dressing sur mesure ou transformer l'espace en suite parentale avec salle de bains. Un grenier de 15 m<sup>2</sup> complète cet étage, à moderniser pour révéler tout son potentiel.

Un sous-sol complet et ouvert sur le jardin

Avec sa hauteur sous plafond de 2,20 m, le sous-sol est bien plus qu'un espace de stockage : il devient un véritable niveau de vie supplémentaire.

Il comprend un vaste volume de 60 m<sup>2</sup> (buanderie, atelier, rangements), une cave de 5,5 m<sup>2</sup>, un couloir de 5,5 m<sup>2</sup> et surtout un studio indépendant de 20 m<sup>2</sup> avec kitchenette et salle d'eau.

? Gros atout : depuis le sous-sol et le studio, vous accédez directement au terrain extérieur, en complément de l'accès principal.

#### Extérieur et stationnements

Côté pratique, la maison dispose de deux garages indépendants de 30 m<sup>2</sup> chacun, tous deux alimentés en électricité :

Le premier, fermé avec porte motorisée, s'ouvre directement sur la rue et le trottoir. Un escalier discret au fond du garage permet de rejoindre directement la cour intérieure et le coeur de la maison.

Le second, ouvert, est idéal pour stationner un second véhicule ou pour créer un espace de rangement supplémentaire.

Un portail électrique donne accès à une cour goudronnée, un garage ouvert et deux stationnements extérieurs.

Le terrain arboré et la terrasse entourant l'entrée créent un cadre chaleureux et verdoyant, idéal pour profiter des beaux jours.

#### Atouts et potentiel

Chauffage gaz de ville et cheminée

Double vitrage bois au rez-de-chaussée

Tout-à-l'égout conforme d'ici quelques semaines

Terrain de 15 ares rare sur le secteur

Deux garages spacieux de 30 m<sup>2</sup> chacun, électrifiés

Sous-sol exploitable (2,20 m) avec accès direct au jardin

Potentiel exceptionnel à l'étage (suite parentale avec dressing possible)

Quelques travaux de rafraîchissement au rez-de-chaussée et de rénovation à l'étage permettront de révéler toute la valeur de cette maison familiale spacieuse et pleine de charme.

À Navenne, un bien de ce volume, avec une telle vue et autant de possibilités, est une opportunité rare.

162 m <sup>2</sup>	8 pièce(s)	4 chambres	6 parking(s)
--------------------	------------	---------------	--------------

## Fiche technique du bien

Nombre étages	2
Jardin	Oui

Année construction	1971
Assainissement	Tout à l'égout
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	A rafraîchir
Cheminée	Oui
Type de Stationnement	Couvert,Extérieur,Exterieur_Couvert
Nombre places parking	6
Nombre garages/Box	2
Sous-sol	Oui
Diagnostic Energétique	Non
Surface terrain	1504 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---



Photos du bien









