



## Maison OEUTRANGE 6 pièce(s) 168.94 m2

THIONVILLE 57100

**419 900 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
THIONVILLE**

10 Passage du Temple  
57100 Thionville

**0382520468**

## Maison OEUTRANGE 6 pièce(s) 168.94 m2

À VENDRE : Maison familiale avec extérieur à THIONVILLE-OEUTRANGE

Découvrez cette magnifique maison mitoyenne de 168.94 m<sup>2</sup> à Thionville-Oeutrange, un secteur prisé, calme et idéalement situé près de la frontière luxembourgeoise.

Entièrement rénovée avec des matériaux de qualité, cette demeure de 6 pièces se compose de 3 chambres spacieuses et d'un dressing. Elle allie à la perfection charme et modernité.

Dès l'entrée chaleureuse et accueillante, un escalier dessert le premier étage et les pièces de vie de la maison. Un second accès vous dirige vers un cellier, une cave et un garage avec porte motorisée. Une buanderie avec WC séparé et coin douche complète ce niveau. La buanderie mène directement à une première terrasse et au jardin, idéal pour profiter des beaux jours.

À l'étage 1, un palier dessert deux chambres, un dressing, un WC séparé, une salle d'eau moderne avec douche à l'italienne, une cuisine aménagée/équipée et un séjour cathédrale de 35 m<sup>2</sup>. La cuisine donne accès à une seconde terrasse, elle-même reliée à la première terrasse par un escalier extérieur.

À l'étage 2, vous trouverez une mezzanine et une troisième chambre. C'est l'endroit idéal pour toute personne recherchant calme et tranquillité au sein de la structure familiale.

Le confort est omniprésent, grâce à un système de chauffage combinant plancher chauffant et radiateurs, assurant une chaleur douce et homogène. La maison est également équipée d'une

climatisation réversible garantissant des étés toujours agréables et un confort optimal au quotidien. Un adoucisseur d'eau est également présent pour protéger votre installation et vos équipements.

Située à seulement 5mn de l'autoroute A31 et des commerces, cette maison est idéalement placée. L'école maternelle/primaire Gérard Clément est accessible en 3 minutes à pied.

Cette maison est un véritable havre de paix et représente l'équilibre parfait entre modernité, confort et praticité. C'est le coup de coeur assuré pour les familles ou toute personne recherchant la quiétude et l'accessibilité dans un cadre privilégié.

Ne manquez pas cette belle opportunité ! Contactez l'agence Guy Hoquet THIONVILLE pour plus d'informations et pour organiser une visite.

168.94 m²

6 pièce(s)

3 chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Distance Commerces	5 km
Accès Ecole	3 min
Surface séjour	34.2 m2
Jardin	Oui
Année construction	1900
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Semi-ouverte Aménagée Equipée
Type Chauffage	Individuel

Mécanisme Chauffage	Mixte Sol / Convecteurs
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chauffe eau
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Conduit existant
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	134 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien









