



## Maison Luxeuil Les Bains 7 pièce(s) 172 m2

LUXEUIL LES BAINS 70300

**285 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET VESOUL**

74 rue Pierre Curie  
70000 VESOUL

**03 84 96 71 71**

## Maison Luxeuil Les Bains 7 pièce(s) 172 m2

À seulement cinq minutes du centre-ville, découvrez cette maison familiale pleine de charme. Récemment rénovée, elle offre un subtil mélange de confort moderne et d'authenticité.

L'entrée vous accueille chaleureusement. Deux chambres lumineuses au rez-de-chaussée vous invitent à la détente. La salle d'eau, d'un style contemporain, est un véritable havre de fraîcheur. Le vaste espace de vie, baigné de lumière, comprend un salon où trône une cheminée à insert neuve, une salle à manger conviviale, et une cuisine ouverte équipée, parfaite pour partager des moments en famille ou entre amis. De là, une terrasse vous appelle à profiter des repas en plein air.

À l'étage, la grande mezzanine inondée de lumière est idéale pour un coin bureau. Une première chambre spacieuse vous attend, suivie d'une salle d'eau avec WC séparé. Avant d'accéder à la deuxième chambre, un espace détente ou bureau offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Cette chambre, équipée d'un grand dressing, se veut à la fois intime et fonctionnelle.

Au sous-sol, un garage pouvant accueillir deux véhicules, une buanderie pratique et une cave complètent ce bien. Une mitoyenneté d'un garage voisin ne gêne en rien à cette maison individuelle.

À l'extérieur, un jardin entièrement clôturé, vous invite à la sérénité, parfait pour les beaux jours.

Chauffée par une chaudière gaz à condensation récente, cette maison offre un confort optimal en toute saison. Le DPE est en C.

Proposée à 285 000 €, cette maison est une véritable pépite. Idéale pour une famille en quête d'espace, de confort et de proximité avec les commodités du centre-ville de Luxeuil-les-Bains.

Laissez-vous charmer et contactez Guy Hoquet Vesoul pour une visite dès maintenant.

172 m<sup>2</sup>

7 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Etage	3
Nombre étages	3
Distance Commerces	5 km
Accès Bus	2 min
Accès Ecole	2 min
Accès Gare	5 min
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Américaine Amenagée Equipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel

Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Excellent
Cheminée	Insert
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	163 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2130€ et 2940€ au 01/08/2023

---

## Photos du bien





