



## Maison 112 m<sup>2</sup> THIONVILLE - ELANGE

THIONVILLE 57100

**425 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
THIONVILLE**

10 Passage du Temple  
57100 Thionville

**0382520468**

## Maison 112 m<sup>2</sup> THIONVILLE - ELANGE

Construite en 2001, rénovée en 2011, située dans le quartier prisé d'Elange à Thionville, cette agréable maison familiale d'environ 112m<sup>2</sup> est idéale pour une famille à la recherche de confort et de fonctionnalité.

Au rez-de-chaussée, vous trouverez un bel espace de vie lumineux comprenant un salon-séjour ouvert sur la cuisine et les extérieurs, offrant ainsi une ambiance conviviale et moderne. Le poêle à pellets apporte une chaleur douce et économique, tout en créant une atmosphère chaleureuse au coeur de la maison. Un cellier pratique et spacieux complète cet espace avec accès direct sur la terrasse, ainsi qu'un WC indépendant et un accès au garage.

A l'étage, le palier dessert les 3 chambres, ainsi qu'une salle de bains avec wc.

Un véritable atout : les combles aménageables d'environ 20 m<sup>2</sup> sont isolés, alimentés en électricité, disposant de 2 velux en toiture pour une belle luminosité, offrant ainsi le potentiel de 2 beaux espaces pour aménager une chambre supplémentaire, un bureau ou une suite parentale selon vos envies.

Maison fonctionnelle avec de belles possibilités d'évolution.

Côté extérieur : vous disposerez de 2 garages avec portes motorisées, une cour intérieure permettant de stationner 3 voitures, une belle terrasse au calme avec jardin clos sans aucun vis-à-vis et une vue sur la végétation. Des abris de jardin complètent cet espace pour plus de rangements.

Idéalement située, elle se trouve à seulement 1 km des commerces, à 5 minutes des arrêts de bus et à 15 minutes de la gare. Les familles apprécieront la proximité des écoles telles que l'École primaire Elange Les Semailles, l'École primaire Veymerange Desnos, l'École maternelle Veymerange Desnos, ainsi que la crèche Multiaccueil Nougatine. De nombreux restaurants, supermarchés, boulangeries, parcs et un bureau de poste sont également accessibles à proximité.

Ne manquez pas cette opportunité unique, contactez l'agence Guy Hoquet THIONVILLE pour organiser une visite ! Référence : 1748.

112 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

3 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Est
Lotissement	Non
Distance Commerces	1 km
Accès Bus	5 min
Accès Gare	15 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Non
Année construction	2001
Neuf - Ancien	Ancien
Salle(s) de bains	1
WC	2
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Convecteurs

Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre places parking	3
Nombre garages/Box	2
Date ERP	2026-03-26 21:53:55
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	124 kWh/m2 par an
Conso Energ	207.5 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1370€ et 1870€ au 01/01/2021

Photos du bien



