



## Maison d'exception + 2 logements + Terrain constructible divisible 2451 m<sup>2</sup>

BESANCON 25000

**550 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET SAINT  
VIT**

7 rue de Besançon  
25410 SAINT VIT

**03 81 80 14 89**

## Maison d'exception + 2 logements + Terrain constructible divisible 2451 m<sup>2</sup>

VISITE VIRTUELLE EN LIGNE

Guy Hoquet SAINT-VIT vous propose à la vente un ensemble immobilier rare situé dans le secteur recherché Montrapon Montboucons, offrant volume, prestations de qualité et fort potentiel immobilier.

La propriété se compose :

- d'une maison principale entièrement rénovée de 200 m<sup>2</sup>
- d'un T2 indépendant de 57 m<sup>2</sup> de plain-pied
- d'un studio de 23 m<sup>2</sup>
- d'un terrain constructible de 2 451 m<sup>2</sup> facilement divisible

Un bien idéal pour grande famille, investissement locatif, profession libérale ou projet immobilier.

Maison principale 200 m<sup>2</sup> + garage:

Maison familiale rénovée avec matériaux de qualité et équipements modernes.

Rez-de-chaussée :

- vaste entrée
- chambre avec salle d'eau

- bureau
- buanderie
- salle de détente avec jacuzzi 6 personnes
- garage

Niveau principal :

- grand hall de distribution
- cuisine haut de gamme entièrement équipée avec grand îlot central (plaque induction, four vapeur, hotte, micro-ondes, réfrigérateur)
- double séjour très lumineux avec accès à un balcon sur toute la longueur de la maison
- bureau
- 3 chambres avec dressing
- salle d'eau avec douche à l'italienne
- WC séparés

Combles aménageables

- Un bel escalier en bois mène à un espace où 2 chambres supplémentaires et une salle de bain peuvent être créées (dalle, plancher et isolation déjà réalisés).

Annexe avec 2 logements indépendants

Idéal pour revenu locatif, location courte durée ou logement familial.

T2 de 57 m<sup>2</sup> (plain-pied) :

- véranda
- belle pièce de vie lumineuse avec cuisine récente
- chambre
- salle d'eau avec douche à l'italienne
- WC

Studio de 23 m<sup>2</sup>

- pièce de vie lumineuse avec kitchenette
- salle d'eau avec douche et WC

Les deux logements sont reliés par une grande buanderie.

La propriété bénéficie d'un magnifique terrain clos et arboré de 2 451 m<sup>2</sup> comprenant :

- cour goudronnée
- atelier
- carport

terrain constructible et facilement divisible

Fort potentiel de valorisation : possibilité de division parcellaire ou nouveau projet immobilier.

Prestations techniques :

Maison entièrement rénovée avec prestations de qualité :

- pompe à chaleur
- 2 poêles à granulés (un par niveau)
- climatisation réversible
- isolation performante
- électricité refaite
- tout-à-l'égout aux normes

Performance énergétique :

- panneaux solaires installés
- cuve de récupération d'eau de 36 m<sup>3</sup> alimentant WC et salles d'eau

Bien rare sur le secteur, alliant confort, volumes et potentiel immobilier grâce à son terrain divisible.

Pour plus d'informations ou organiser une visite, contactez Sophie Rousseau au 03 81 80 14 89 soit au 06 81 02 68 29.

253.16 m<sup>2</sup>

8 pièce(s)

6  
chambres

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	156 kWh/m2 par an
Surface terrain	2451 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2236€ et 3026€

## Photos du bien





