



Maison familiale ou investissement ? 188 m² ? Piscine (Hauteurs de Besançon)

ARGUEL 25720

365 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET SAINT
VIT**

7 rue de Besançon
25410 SAINT VIT

03 81 80 14 89

Maison familiale ou investissement ? 188 m² ? Piscine (Hauteurs de Besançon)

À seulement quelques minutes de Besançon, sur les hauteurs d'Arguel, découvrez cette belle maison de 188 m² construite en 2002, implantée sur un terrain de 940 m² avec piscine, terrasse, atelier, sous sol, stationnement.

Actuellement divisée en deux appartements indépendants, elle peut facilement être transformée en une grande maison familiale de cinq chambres, avec la possibilité d'en créer une sixième.

Bonne nouvelle : le vendeur s'engage à créer l'ouverture entre les deux logements ainsi que l'escalier avant la vente. Ces travaux sont compris dans le prix. La séparation entre les deux niveaux est réalisée par une dalle béton, garantissant une excellente isolation phonique.

La maison se compose :

Sur le premier niveau : grande pièces de vie avec sa cuisine ouverte et son accès sur la terrasse, 3 chambres, salle de bain (baignoire + douche), wc.

Au 1er étage avec accès indépendant ou possibilité de relié les deux niveaux (compris dans le prix de vente) : une entrée, pièce de vie avec cuisine ouverte, 3 chambres, salle de bain (baignoire + douche), wc.

Au sous sol : garage, buanderie, chaufferie, atelier, bureau.

Un 2^{ème} garage indépendant de 37 m².

Les atouts de la maison :

- Piscine neuve de 8 x 4 m (profondeur 1,40 m), achevée en 2026.
Toutes les démarches administratives liées à la piscine (permis de construire, déclaration de fin de travaux?) sont déjà réalisées.
- Chaudière fioul de 2021 et poêle à bois.
- Sous-sol complet avec garage, atelier et caves.
- Cuve de récupération des eaux pluviales de 6 000 litres.
- Adoucisseur d'eau.
- Diagnostic d'assainissement conforme.

Taxe foncière : 1 200 €.

Travaux réalisés avant la vente :

- Création de l'ouverture et de l'escalier entre les deux logements.
- Nettoyage de la façade.
- Remplacement des voliges (sous toit).
- Réfection de la zinguerie.

Une maison aux belles prestations, idéale pour une grande famille, un projet intergénérationnel ou un investissement locatif, dans un environnement calme et recherché, sur les hauteurs de Besançon.

Prix de vente : 365 000 € (honoraire charge vendeur)

N'hésitez pas à prendre contact avec Sophie ROUSSEAU pour discuter de votre projet et envisager une visite !

Contactez-la soit au standard de l'agence au 03 81 80 14 89 soit au 06 81 02 68 29

Certaines photos sont présentées avec un aménagement virtuel (home staging digital) afin d'aider à la projection. Les meubles ne sont pas contractuels.

188 m²

8 pièce(s)

6
chambres

Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	146 kWh/m2 par an
Valeur consommation énergie finale	146 kWh/m2 par an
Surface terrain	940 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Photos du bien





