RESEAU NATIONAL 3G IMMO-CONSULTANT

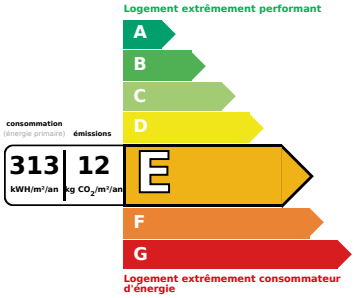
Agent commercial : EI - Julien KAUFFER

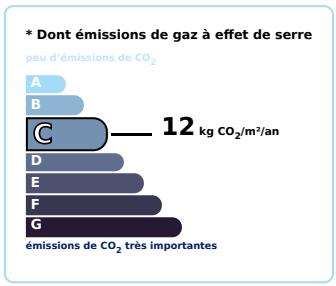
Tél : 07 85 58 97 96
Mail : julien.kauffer@3gimmobilier.com
Site : https://3gimmo.com/kauffer

Vente Maison de ville à BRIGNOLES (83170) - Réf. : 216241

Prix :	**95 000 €**
Taxe foncière :	**280,00 €**
Surface :	**70,00 m² hab.**
Nombre de pièces :	**5**
Nombre de chambres :	**4**
Nombre d'étages :	**2**
Exposition :	**Est ; Ouest**
Chauffage :	**Electrique**
Huisseries :	**Bois**

Performance énergétique





Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

entre **1990 €** et **2730 €** par an

""" SOUS OFFRE D'ACHAT """

Maison de village à rénover – Centre historique de Brignoles

Située au cœur du centre historique de Brignoles, je vous propose cette maison de village d’environ 69 m² habitables, offrant un beau potentiel pour un projet de rénovation et l’opportunité de créer un intérieur à votre image.

En rez-de-chaussée, la maison dispose d’une cave / atelier ainsi que d’un garage avec espace buanderie, idéal pour motos ou vélos, un véritable atout et un confort appréciable en centre-ville.

Au premier étage, vous découvrirez une pièce de vie avec cuisine ouverte, ainsi qu’une chambre avec salle d’eau et WC.

Le deuxième étage se compose de deux grandes pièces à aménager selon vos envies : chambres supplémentaires, bureau ou espace de télétravail.

Enfin, le dernier niveau accueille des combles aménageables d’environ 25 m². Leur aménagement permettrait d’ajouter une pièce supplémentaire, comme une chambre ou un espace détente, et porterait la surface habitable totale à près de 100 m² une fois le projet abouti.

La toiture ainsi qu’une des façades ont été entièrement rénovées. Les huisseries sont en double vitrage et les volets en composite, offrant déjà une base saine pour entreprendre les travaux intérieurs et adapter le bien au confort actuel.

Cette maison représente une belle opportunité pour un premier achat, permettant de devenir propriétaire tout en valorisant le bien grâce à une rénovation progressive.

Les points forts :
• Emplacement central, au cœur de Brignoles
• Maison traversante
• Garage avec buanderie, rare en centre historique
• Toiture et façade rénovées
• Huisseries en double vitrage
• Combles aménageables portant le potentiel à près de 100 m² habitables
• Fort potentiel d’aménagement

Un bien idéal pour un premier projet immobilier, à proximité immédiate des commerces, des écoles et de toutes les commodités.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire ou pour organiser une visite.
* Honoraires à la charge du vendeur

Votre agent commercial 3G IMMO sur place EI - Julien KAUFFER inscrit au RSAC de DRAGUIGNAN n° 448 601 880

* Cette mention signifie que les frais d'agence sont inclus dans le montant d'un bien immobilier. Prix net, hors frais notariés, d'enregistrement et de publicité foncière. Document non contractuel.

PARTICULARITÉ(S) DONT DISPOSE CE BIEN

ENVIRONNEMENT	***CARACTÉRISTIQUES***	***CONSTRUCTION***
- Centre - Proche tous commerces - Proche Bus - Proche Commerces - Proche de centre médical	- Traversant - Double vitrage - Combles aménageables	- Tout-à-l'égout

PHOTOS DU BIEN