



## MAISON 145M2

### UN COUP DE COEUR, PLUSIEURS RAISONS :

**Piece(s) : 6**

**Prix : 478000**

**DPE : C**

**GES : A**

### DESCRIPTION :

Exclusivité Affinis.

Magnifique grange rénovée de 145m<sup>2</sup> hab 157 au sol très belles prestations avec grand terrain et 2 terrasses.

Dès l'entrée, vous découvrirez un très vaste salon-séjour d'environ 40 m<sup>2</sup>( avec cheminée), sublimé par une belle hauteur sous plafond, offrant une atmosphère lumineuse et chaleureuse. La maison dispose également d'une très belle cuisine entièrement équipée.

Le rez-de-chaussée dispose également

d'une grande pièce de rangement (20m<sup>2</sup>), ainsi que d'un WC. Cet espace de vie s'ouvre directement sur l'extérieur avec un grand terrain, une superbe terrasse de 41 m<sup>2</sup>, idéale pour les moments de convivialité, complétée par une seconde terrasse couverte de 22 m<sup>2</sup>, parfaite pour en profiter en toute saison.

À l'étage, l'espace nuit offre trois belles chambres, une grande salle de bain moderne ainsi qu'une buanderie, apportant un réel confort au quotidien.

Au dernier niveau, vous trouverez un agréable coin bureau avec dressing, idéal pour le télétravail ou un espace détente supplémentaire.

Un bien rare dans secteur calme aux volumes généreux, parfaitement rénové sans travaux à prévoir.

Climatisation, chauffage électrique, cheminée, volets électriques, isolation extérieur..

2 places de parkings complètent ce beau bien.

Votre contact Maxence Contursi 0686945192

Bien en copropriété : 4 lots

Charges courantes :

€/an

Pas de procédure en cours

Prix :

478 000 € \*

\*Dont Honoraires 3.91 % TTC à la charge de l'acquéreur calculés sur la base du prix net vendeur

Prix hors honoraires :

460 000 €

- Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : Entre 1480 € et 2080 € par an. Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2023 (abonnement compris)

### MON CONTACT :

**Maxence CONTURSI** - Responsable d'agence

06 86 94 51 92

03 88 15 06 25

06 86 94 51 92

6 rue du Faisan, 67610 La Wantzenau