

## MAISON 163M2

### UN COUP DE COEUR, PLUSIEURS RAISONS :

**Piece(s) : 7**

**Prix : 575000**

**Lieu : la wantzenau (67610)**

**DPE : C**

**GES : B**

**Il a ce petit je ne sais quoi :**

garage, parking

### DESCRIPTION :

#### EXCLUSIVITÉ AFFINIS

Maison individuelle familiale 7p de 163m<sup>2</sup> habitables (200m<sup>2</sup> au sol) sur un terrain de 3,51 ares au cœur du village!

Située dans un environnement privilégié, en plein centre du village et à proximité immédiate de toutes les commodités (gare à 2 minutes, écoles et collège à 5 minutes), cette maison individuelle des années 1950 saura vous séduire par ses volumes généreux et son potentiel avec un agencement idéal pour une grande famille.

Au RDC vous trouverez une entrée desservant un vaste espace de vie ouvert de 49 m<sup>2</sup>, comprenant séjour et cuisine, avec accès direct à un balcon.

Vous trouverez également deux chambres ainsi qu'une salle d'eau avec WC.

À l'étage un large dégagement distribue quatre chambres ainsi qu'une salle de bain avec WC, offrant un espace nuit confortable et fonctionnel.

Au sous-sol un garage, une grande cave et une buanderie, idéal pour le stockage et les besoins du quotidien.

A l'extérieur une cour sur l'avant et à

l'arrière un jardin agréable avec une seconde terrasse vous permettra de profiter pleinement des beaux jours en toute tranquillité.

Niveau confort thermique un chauffage électrique avec des radiateurs par inertie accompagné d'un poêle à pellets, isolation extérieure, double vitrage PVC.

Un bien rare sur le secteur, offrant de beaux volumes et une situation idéale, parfait pour accueillir une famille nombreuse à la recherche de confort et de praticité.

Votre contact: Nicolas STROH au 0669380629

Prix :

575 000 € \*

\*Dont Honoraires 3.6 % TTC à la charge de l'acquéreur calculés sur la base du prix net vendeur

Prix hors honoraires :

555 000 €

- Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : Entre 2470 € et 3400 € par an. Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier NC (abonnement compris)

### MON CONTACT :

**Nicolas STROH** - Négociateur

06 69 38 06 29

03 88 15 06 25

06 69 38 06 29

6 rue du Faisan, 67610 La Wantzenau