

Affinis

agence immobilière

#2  
Affinis MAG

VIVRE À LA WANTZENAU



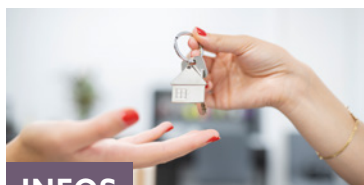
UN PEU  
D'HISTOIRE  
*La ferme Clauss*



ZOOM

COMMERCES  
À LA WANTZENAU

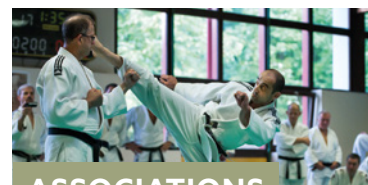
Les Foies Gras Hirsch



INFOS

MARCHÉ IMMOBILIER

Bien vendre  
sa maison



ASSOCIATIONS

ILS FONT LA VILLE

Le club de judo,  
toujours plus haut



Estimation gratuite,  
CONTACTEZ-NOUS

# Affinis

..... agence immobilière

## Habiter un beau village

Voici déjà le deuxième numéro de notre magazine Affinis ! Nous avons été touchés par vos nombreux retours positifs pour le numéro un et vous en remercions sincèrement.

Notre souhait est de transmettre des informations utiles sur l'immobilier et sur la vie de la Wantzenau, ses habitations, ses commerces et associations qui la font vivre.

Nous espérons que ce nouveau numéro vous permettra de faire quelques découvertes, que vous soyez ancien habitant ou nouvel arrivant.

Et si vous souhaitez apparaître dans le mag Affinis en tant que commerçant ou association, contactez-moi !

Je souhaite à tous une excellente fin d'année.

**Maxence**

**NICOLAS STROH**

Négociateur

06 69 38 06 29



**MAXENCE CONTURSI**

Responsable d'agence

06 86 94 51 92



La famille Clauss qui tient la ferme.



La Ferme Clauss à côté du restaurant du Pont de l'III.

# La ferme qui nous botte !

**La ferme Clauss, à l'entrée de La Wantzenau, recèle quelques secrets. Partons sur les traces de son histoire et de ses habitants.**

## Une maison de famille

En observant un détail du bâti, on peut deviner qui fut son propriétaire. Sur le poteau d'angle à l'entrée de la ferme est sculptée une grande botte de cavalier. Richard Stroh, archiviste local, explique que la maison était tenue en 1791 par un cordonnier qui s'appelait Michel Gall. Il a découvert également que son fils Joseph, était lui tailleur. Aussi la maison a pris le nom de Galle Schnieder, c'est-à-dire le tailleur Gall, nom que les anciens de la Wantzenau donnent encore aux habitants actuels de la ferme ! C'est le

## Les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> générations d'agriculteurs

petit-fils de ce tailleur qui débute l'activité agricole. Les propriétaires actuels, Gérard, Josiane et leur fille Anne, représentent les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> générations d'agriculteurs.

## Une ferme de père en fille

Gérard Clauss est né dans la maison en 1953 comme ses quatre frères et trois sœurs. Son père élevait des animaux : bovins et cochons. Quand il reprend la ferme, la propriété compte 26 hectares, aujourd'hui elle en représente 63 : maïs, blé, et maraichage. C'est dans les années 1980 qu'il développe avec son épouse la vente de fraises en porte-à-porte et plus tard en libre cueillette. Aujourd'hui ce sont treize personnes qui travaillent pour la ferme, dont leur fille qui a elle-même deux enfants. Un

bel exemple de transmission avec une maison qui est dans la même famille depuis plus de deux siècles !



La botte de cavalier gravée sur le poteau de l'entrée.

# Ferme Clauss À la bonne soupe !

**Pommes de terre, carottes, courgettes, mais aussi salades, tomates, fraises... La Ferme Clauss cultive et vend des fruits et légumes de saison qu'elle propose aussi en plats cuisinés maison.**

## **Pas de gaspillage !**

Agriculteurs depuis plusieurs générations à la Wantzenau, la famille Clauss s'est spécialisée dans le maraîchage. Elle propose des plats confectionnés avec ce qu'elle produit : purées, soupes, compotes, salade de crudités, poê-

lées, bouchées à la reine. Anne, gérante de la ferme avec ses parents Gérard et Josiane Clauss, explique : « On aime cuisiner ! On utilise les légumes un peu abîmés qui ne sont pas présentables à la vente, et on évite ainsi le gaspillage. » Et cela a beaucoup de succès ! Les plats sont très

## **La ferme pratique l'agriculture raisonnée**

appréciés de tous ceux qui veulent des produits frais et faits maison. L'été, la cueillette des fraises qui poussent dans les champs juste à l'entrée du village amène un public nombreux.



On trouve des fruits et légumes de saison cultivés localement.

## **Des producteurs locaux**

La ferme pratique l'agriculture raisonnée : « nous traitons le moins possible, par exemple, les tomates et les salades ne sont pas traitées » détaille Anne. Elle ne recourt ni aux OGM ni aux antibiotiques pour nourrir ses poules élevées au sol dont les œufs sont de première fraîcheur. Produits laitiers, viande et vin en vente au magasin sont approvisionnés par d'autres fermes. « Notre philosophie, c'est de rester local et privilégier les produits du Bas-Rhin : yaourts de la ferme Adam, volailles Koerker, glaces Pulpe de lait, vin Heckmann, bière Holtzman. » La ferme souhaite élargir son offre avec des farines d'épeautre ou de seigle ainsi que des fruits comme les kiwis ou les figues. « Nous avons toujours des idées ! » s'exclame Gérard Clauss. Autres projets à venir : agrandir le magasin et proposer de nouvelles recettes de plats cuisinés comme des quiches ou des pizzas.



Anne cuisine et vend les plats faits maison.

### **Ferme Clauss**

4 rue du Général Leclerc,  
67610 La Wantzenau  
03 88 96 60 31

Lundi : 8h-12h et 15h-18h  
Mardi au vendredi :  
8h- 12h30 et 14h30-19h  
Samedi : 8h-13h

[facebook.com/fermeclauss](https://facebook.com/fermeclauss)

Les canards et les oies sont élevés par des éleveurs en Alsace.



# Il était une fois... les Foies Gras Hirsch

**Bientôt Noël ! C'est l'occasion de se rendre au magasin des Foies Gras Hirsch qui vient d'être rénové.**

## Des produits fermiers

Rendez-vous au 1 rue de l'école à la Wantzenau : il faut traverser la cour, passer devant le beau golden retriever et monter les escaliers pour visiter le magasin. Foies gras et rillettes d'oie et de canard sont confectionnés de façon artisanale par la famille Hirsch depuis plus de cinquante ans. L'entreprise propose aussi un large choix de produits fermiers. On y trouve du poulet, du canard, des poussins, de la pintade, du saumon fumé... Elisabeth Hirsch, la gérante, détaille : « Nous distribuons les volailles Meyer de Wingersheim, les vins d'Alsace Dussourt de Scherwiller, les épices Epices Emoi et les créations artistiques la Boule verte de la Wantzenau. »

## Des paniers à offrir

En 1925, Georges Hirsch fonde une épicerie. Son fils, Paul, développe l'élevage des poussins de la Wantzenau, très réputé à l'époque, et arrêté depuis par manque

de place. Puis il débute la production de foie gras. Aujourd'hui, c'est sa fille Elisabeth qui tient le commerce avec son mari et son fils. L'entreprise compte une clientèle locale, mais pas seulement : « Nous faisons beaucoup d'expéditions partout en France ainsi qu'en Allemagne » explique

Bon,  
local et  
traditionnel



Elisabeth Hirsch accueille les clients dans le magasin refait à neuf.

Elisabeth. La renommée de la maison ne se fait que par le bouche-à-oreille ! Pour Noël, elle propose des coffrets et paniers garnis. Une belle idée de cadeau : bon, local et traditionnel tout à la fois !



**Foies gras Hirsch**  
1 rue de l'École  
67610 La Wantzenau  
03 88 96 20 14  
contact@foiesgrashirsch.fr

Du lundi au vendredi :  
8h-12h et 13h-19h  
Samedi : 8h-12h et 13h-17h

[www.foiesgrashirsch.fr](http://www.foiesgrashirsch.fr)

Un conseil,  
une information ?  
CONTACTEZ-NOUS  
Estimation gratuite,  
Tél: 03 88 15 06 25

# Bien vendre sa maison

**Vous envisagez de vendre votre maison ou votre appartement ? Maxence Contursi de l'agence Affinis à la Wantzenau, répond à nos questions.**

**Quels conseils donnez-vous aux personnes qui veulent vendre ?**

Il faut présenter sa maison ou son appartement sous son meilleur jour en libérant les volumes, c'est-à-dire vider ou alléger certaines pièces pour que des acheteurs potentiels puissent se représenter leurs dimensions. D'autre part, en dépersonnalisant l'habitation, de futurs acquéreurs peuvent

se projeter dedans. Enfin, le plus important est l'extérieur, pour une maison, qui doit être bien valorisé. Nous conseillons systématiquement de faire un diagnostic de la surface (Loi Carrez) pour connaître précisément la surface habitable des biens même si ce n'est pas obligatoire pour les maisons, cela permet de rassurer les acheteurs.

**Il faut présenter sa maison ou son appartement sous son meilleur jour**

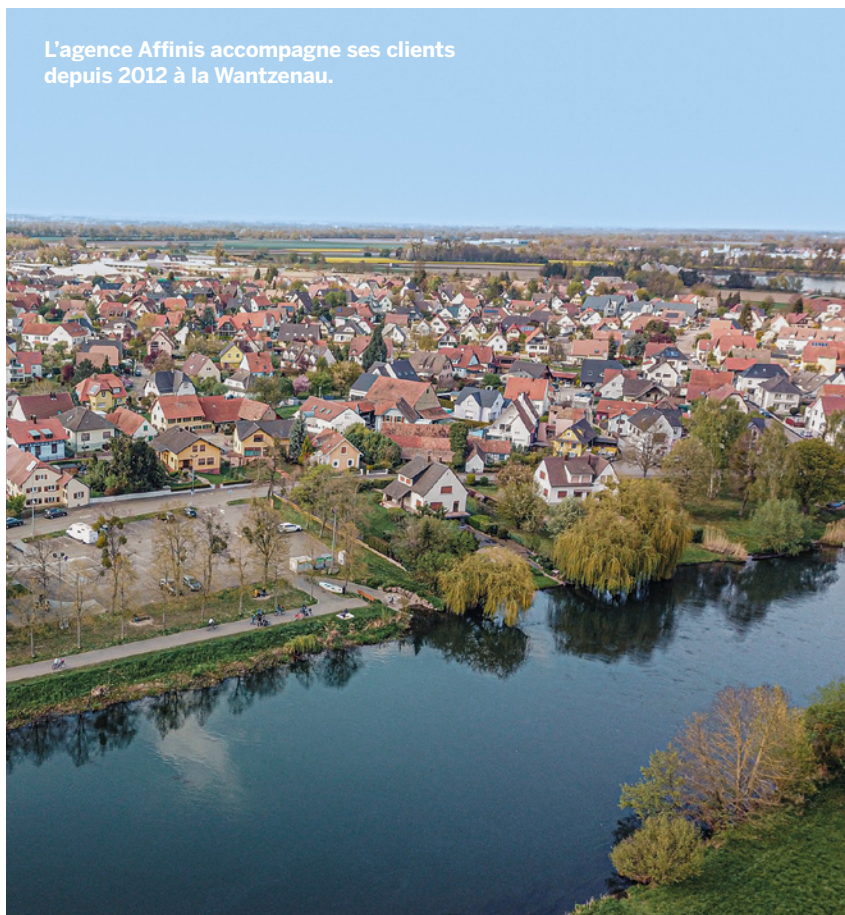
**Pourquoi passer par une agence immobilière ?**

Nous accompagnons les vendeurs pour la mise en valeur de leur bien par nos conseils, nos photos, nos outils de communication afin de donner une visibilité optimale à leur bien. Pour les acheteurs, c'est beaucoup plus rassurant de passer par une agence car on vérifie tout : état de la charpente, des murs, de l'électricité... On se charge de toute la partie administrative : les diagnostics qui sont de plus en plus nombreux, le compromis, les relations avec la banque et le notaire : on gère de A à Z. Enfin, on connaît les vrais prix du marché, certains vendeurs étaient prêts à vendre en dessous des prix actuels... et grâce à nous ils ont vendu au juste prix !

**Quelle est votre plus-value chez Affinis ?**

Nous sommes passionnés par notre métier et faisons tout pour que le client soit satisfait. Nous connaissons parfaitement le village et pouvons orienter les acheteurs vers les architectes et les entreprises de travaux locaux dont ils ont besoin. Enfin nous avons un fichier conséquent de clients qui nous relancent régulièrement ; nous avons vendu certains biens sans même avoir passé une annonce, ce qui permet de gagner du temps en évitant un nombre important de visites. Nos estimations sont gratuites, n'hésitez pas à nous contacter !

L'agence Affinis accompagne ses clients depuis 2012 à la Wantzenau.



**Agence Affinis**

Maxence Contursi

03 88 15 06 25

06 86 94 51 92

maxence.contursi@affinis-immo.com

[www.affinis-immo.com](http://www.affinis-immo.com)

Le diagnostic de performance énergétique est opposable depuis juillet.



## Les diagnostics en pratique

**Un certain nombre de diagnostics sont obligatoires en cas de vente d'un bien immobilier. Petit tour d'horizon de ceux qu'il faut réaliser.**

### Sept diagnostics

Les diagnostics à faire dépendent de l'année de construction du bien immobilier. « Plus il est ancien et plus il y en a ! » résume Nicolas Barthel d'Agenda 67, diagnostiqueur alsacien depuis vingt ans et leader sur le marché. Tout bien construit avant 1949 est soumis au diagnostic du plomb. Le diagnostic amiante concerne ceux construits avant 1997. Les installations de gaz et d'électricité de plus de 15 ans en nécessitent également un. La surface habitable pour les copropriétés (loi Carrez), ainsi que l'état des risques de pollution sont aussi soumis à un diagnostic. Celui sur les termites n'est pas obligatoire en Alsace. Enfin, le plus attendu par les acheteurs est le DPE : diagnostic de performance

énergétique qui classe l'habitation selon une lettre de A à G. « Les diagnostics ont pour objectif d'informer l'acheteur de l'état du bien qu'il va acquérir en toute transparence. Du côté du vendeur, cela le protège contre une future déclaration de vice caché de la part de l'acheteur », rappelle Nicolas Barthel.

Les diagnostics étant obligatoires, autant les réaliser rapidement

### Du nouveau du côté du DPE

Depuis juillet 2021, le diagnostic de performance énergétique est soumis à une méthode de calcul uniformisée pour tous les biens d'habitation, quelle que soit leur année de construction. « Nous devons notamment calculer tous les points de déperdition de chaleur du logement, c'est beaucoup plus technique et précis qu'auparavant » détaille Nicolas Barthel.

Le diagnostic, valable dix ans, établit une estimation du coût annuel en dépenses énergétiques : chauffage, eau chaude, éclairage... Autre nouveauté : le DPE

comme les autres diagnostics devient opposable c'est-à-dire que « l'acquéreur peut se retourner contre le vendeur si les données établies par le diagnostic ne sont pas exactes », précise Nicolas Barthel. D'où l'intérêt de recourir à des professionnels sérieux et établis pour les effectuer. « Nous conseillons aux vendeurs de réaliser les diagnostics le plus tôt possible car si on découvre tardivement des anomalies, cela peut faire échouer la vente ». Les diagnostics étant obligatoires, autant les réaliser rapidement et envisager de procéder à des travaux si nécessaire.

### Agenda diagnostics 67

Nicolas Barthel  
34 A rue d'Oberhausbergen  
67201 ECKBOLSHEIM  
03 88 20 49 35  
39 rue de la Redoute  
67500 HAGUENAU  
03 88 18 41 48  
contact@agenda67.fr

[www.agenda-67.fr](http://www.agenda-67.fr)

# Pétanque Club

## Tu tires ou tu pointes ?

**Si par un bel après-midi, l'envie de lancer quelques boules vous prend, le club de pétanque de La Wantzenau vous ouvre ses portes !**

### Ouvert à tous

Situé dans la forêt sur le chemin du Neufeld en direction du parc animalier, le club accueille tous ceux qui souhaitent jouer aux boules sans besoin de s'inscrire. « Les nouveaux venus seront toujours bien accueillis ! » s'enthousiasme Jean Fabre, ancien président du club. « Vous pouvez pratiquer sans être membre; il faut juste adhérer pour consommer au bar du Club-house », précise Pierre Holoia, vice-président et responsable du bar. Le club de pétanque compte près de cent adhérents, membres

ou licenciés, pour le loisir ou la compétition. « Plusieurs équipes ont été qualifiées aux championnats de France, neuf fois en tout depuis 2014 » explique Monique Grieshaber, la secrétaire du club.

### Pas d'âge pour jouer !

Le club existe depuis 1963. « Il a été créé à l'origine sur la terrasse du restaurant la Cour des Chasseurs » rappelle Monique Grieshaber. Le site actuel, construit à la fin des années 90, est un des plus beaux du département tant par sa taille, la variété des terrains, que l'environnement naturel de la forêt. Le samedi se déroulent des concours de secteurs et le jeudi ceux pour les « vétérans », c'est-à-dire les 57 ans et plus, jusqu'à 90 ans !

« Il n'y a pas d'âge pour jouer à la pétanque ! » s'exclame Francis Zinck, « on peut commencer dès 4 ans. » Le club a accueilli des classes de collégiens de 3e et 4e qui sont venus essayer la pratique de ce sport. « J'ai commencé la pétanque à 27 ans et aujourd'hui mon bonheur c'est de jouer avec mon petit-fils de 19 ans ! » résume Jean Fabre. Alors en famille ou entre amis, apportez vos boules et venez faire un petit tour au club !

Apportez vos boules et venez faire un petit tour au club

### Pétanque Club La Wantzenau

Président : Patrice Corazzi  
Rue du Neufeld  
pcwantzenau@gmail.com

Ouvert 24h/24h  
Carte de membre : 20€/ an



Des collégiens de La Wantzenau au club de pétanque.



Les concours rassemblent un public nombreux.



Un joueur en action.



# Judo

## toujours plus haut !



Armenak, ceinture noire de judo, est entraîneur à La Wantzenau.

**Sport de combat qui allie maîtrise de soi et respect des autres : venez découvrir le judo à la Wantzenau ! Le club accueille des nouveaux toute l'année et dès l'âge de 5 ans.**

### Un sport d'exception

Courage, amitié, honneur, politesse font partie du code moral du judo, issu du jujitsu, l'art martial japonais que pratiquaient les samourais. Ce sport apprend « une certaine discipline ainsi que le respect des copains et du professeur » explique Dany Bloch, ancien président du club et dont le père, André Bloch, avait fondé le club il y a 45 ans.

Il est fier d'avoir recruté Armenak Mardyrosyan, ceinture noire et ancien champion d'Europe, entraîneur à la Wantzenau depuis 10 ans : « C'est un

excellent professeur qui cherche à tirer les enfants vers le haut. » Cette année, un jeune a été classé 5<sup>e</sup> aux championnats de France minime et plusieurs devraient passer leurs ceintures noires !

### Les voyages forment les judokas

« On aime faire voyager les enfants, nous sommes partis en Allemagne, Belgique, Italie, Hollande pour participer à des championnats ou en tant que supporters » explique Vincent Tournier, actuel président du club qui compte une centaine de licenciés. Des sorties et des fêtes sont régulièrement organisées :

Laser Quest, Bubble Foot, fête de Noël et de fin d'année. Enfin, des rencontres sportives se tiennent avec les jeunes du dojo\* de Schiltigheim. « On accueille des nouveaux toute l'année, n'hésitez pas à venir pour une séance d'essai ! »

### Le respect des copains et du professeur

précise Vincent Tournier. Une section féminine de self défense se tient également le mardi soir. Avis aux amateurs, et que la force soit avec vous !

### Où ?

#### Dojo André Bloch

Espace Jean-Claude Klein – rue des Prés à la Wantzenau

### Quand ?

- **5-6 ans** : samedi de 10h30 à 11h30
- **7-10 ans** : mardi et jeudi de 18h à 19h
- **10-15 ans** : mardi et jeudi de 19h15 à 20h15
- **adultes** : jeudi de 20h30 à 22h00 et samedi de 11h30 à 12h30
- **self-défense féminine** : mardi de 20h30 à 22h

\*salle où se pratiquent les arts martiaux



#### Judo Club La Wantzenau

Président : Vincent Tournier

06 86 31 79 70

judoclublwantzenau@laposte.net

[judoclublwantzenau.fr](http://judoclublwantzenau.fr)

C'EST VENDU PAR AFFINIS

Estimation gratuite,  
CONTACTEZ-NOUS

Nos clients parlent de nous sur

 **MeilleursAgents**



25/06/2021 - Nathalie C. L'agence m'a aidée à acheter un bien

**Un agent immobilier très disponible**, à l'écoute et de bons conseils.



07/06/2021 André H. L'agence m'a aidé à vendre un bien

**Nous avons apprécié le sérieux de l'agence**, sa compétence, sa réactivité à nos questionnements, le suivi personnalisé de notre dossier jusqu'à la finalisation de la vente.



06/06/2021 Ludovic K. L'agence m'a aidé à acheter un bien

Nous avons traité l'achat d'un bien immobilier exceptionnel avec Monsieur CONTURSI. Son accompagnement, ses conseils professionnels, sa disponibilité ainsi que **ses qualités humaines ont été de vrais atouts dans nos échanges**.



13/10/2021 Thomas T. L'agence m'a aidé à vendre un bien

C'était la première fois que nous avons travaillé avec cette agence immobilière et nous le referions à tout moment si nécessaire. **Très professionnel à tous égards et extrêmement compétent et sympathique.**

À recommander absolument! Un grand merci à Maxence, c'était un véritable plaisir pour nous et nous avons apprécié énormément votre professionnalisme.



28/07/2021 Céline R. L'agence m'a aidée à vendre un bien

**Agence au top, grand professionnalisme.** Nicolas Stroh nous a été d'une grande aide pour la vente de notre appartement. Merci encore à lui.



01/09/2021 Nadia B. L'agence m'a aidée à vendre un bien

**Réactivité, fiabilité, disponibilité, professionnalisme** sont les qualités dont a fait preuve Monsieur Stroh pour la vente de mon bien.



18/08/2021 Cédric G. L'agence m'a aidé à acheter un bien

**De la disponibilité, de la réactivité, du professionnalisme et toujours avec le sourire :** nous avons plus qu'apprécié l'accompagnement de Maxence Contursi à chaque étape de notre achat immobilier !



23/05/2021 Alexandre N. L'agence m'a aidé à vendre un bien

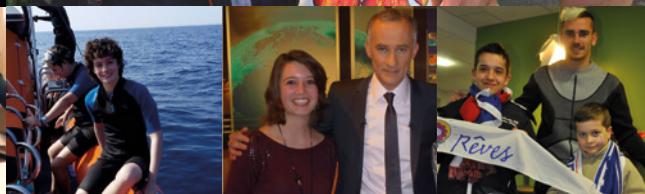
**Compétence, écoute, réactivité, transparence, motivation, simplicité,** nous recommandons Affinis et notamment Maxence Contursi. Une expérience très positive !

ASSOCIATION



# Rêves

l'association qui réalise les Rêves  
des enfants très gravement malades



## PARTENAIRE DE L'ASSOCIATION RÊVES

L'agence immobilière AFFINIS est fière et heureuse d'être le partenaire de l'association RÊVES depuis de nombreuses années. Pour soutenir cette association nous avons décidé de déduire un pourcentage de nos honoraires et ainsi le verser sous forme de don. Grâce à nos clients nous avons pu réaliser de nombreux rêves. Merci à eux !

# Affinis

..... agence immobilière

Estimation gratuite,  
CONTACTEZ-NOUS



6 rue du Faisan, 67610 La Wantzenau

03 88 15 06 25

WWW.AFFINIS-IMMO.COM