



**EXCLUSIVITE ARTEC**

## CLEEBOURG

Référence du bien: 124

Vente: 246000 € (hors frais de notaire)

Surface: 160 m<sup>2</sup>

7 pièces

5 chambres

1 salle(s) de bain

1 garage(s)

Terrain 10,75 ares

Syndic?: non

### DESCRIPTION

C'est à Cleebourg, village viticole et touristique à 8 km au Sud/Ouest de Wissembourg, que nous vous invitons à découvrir cette authentique maison alsacienne (1733) d'env. 160 m<sup>2</sup> (180 m<sup>2</sup> au sol) avec dépendances et jardin le tout sur 10,75 ares. Vous trouverez au rdc une pièce d'env. 17 m<sup>2</sup> (avec poutres au plafond), un open space d'env. 46 m<sup>2</sup> avec cuisine américaine ouverte sur la salle à manger et le salon (avec poutres au plafond). Il y a une salle d'eau et WC séparé. A l'étage, se trouvent un espace jeux d'env. 7 m<sup>2</sup>, 4 chambres d'env. 14 m<sup>2</sup> chacune dont une chambre parentale avec grand dressing, une salle de bain d'env. 7 m<sup>2</sup> (baignoire, lavabo, sèche-serviette), une buanderie d'env. 3m<sup>2</sup> et un WC séparé. Vous disposerez d'une cave comprenant une pièce chaufferie (chaudière Fioul de Dietrich) et un cellier. La cour est partiellement couverte. Il y a une écurie ainsi qu'une dépendance à reconstruire ou à démolir (cf. photo). Un jardin de 5,11 ares (terrain agricole) avec vue sur les prés et les vignes vient compléter ce bien.

### NOTRE AVIS

Véritable "Coup de coeur" pour cette authentique maison alsacienne, ses dépendances et son jardin!

De nombreux travaux de rénovation ont été entrepris depuis 2010:

- Pillier de maintien renforcés dans cour (2011)
- habillage cheminée (2011)
- Assainissement jardin arrière (2012)
- portail électrique + cour macadam (2019)+ drainage et renfort façade (2012)
- porte d'entrée (2015)
- Velux (2016)
- Isolation toiture et pose plancher dans grenier (2019)
- Isolation chambre parentale (2015)
- Cuisine équipée: plaque induction, hotte, four électrique, lave-vaisselle (2019)
- Peintures intérieures (2019)
- Electricité(2011)

La maison est reliée au tout à l'égout.

Classement énergétique en C !

Cette maison peut convenir à une grande famille, ou à couple désirant exploiter des chambres d'hôtes (cf dépendances à exploiter cf photo) ou à tout autre projet.

A voir absolument!

Dans le cadre de notre double activité, nous proposons des solutions de financement "sur-mesure" sans frais de courtage.

Un seul interlocuteur pour toutes vos démarches bancaires et immobilières!



# Charmante maison F7 d'env. 160 m<sup>2</sup> à Cleebourg

## SECTEUR GEOGRAPHIQUE

Cleebourg est à 8 km au S/O de Wissembourg et proche de la frontière allemande.

## EQUIPEMENTS

Cuisine équipée neuve: plaque induction +hotte + four électrique + lave-vaisselles

Salle d'eau au rdc et sdb à l'étage.

2 wc séparés.

Grand espace d'env. 46 m<sup>2</sup>

## SERVITUDES DE PROXIMITE