

**EXCLUSIVITE ARTEC**

## SECTEUR WOERTH

Référence du bien: 925

Vente: 420000 € (hors frais de notaire)

Surface: 202,55 m<sup>2</sup>

7 pièces

4 chambres

2 salle(s) de bain

oui garage(s)

Terrain 58,72 ares

Syndic?: non



### DESCRIPTION

Encore une Exclusivité ARTEC ! Vous êtes à la recherche d'un bien de caractère, unique en son genre alliant le charme de l'ancien et le raffinement, le tout dans un cadre pittoresque ? Alors embarquez avec moi destination "vacances au quotidien"! C'est dans le Parc régional des Vosges du Nord, dans l'Alsace Verte, territoire de prédilection pour les amateurs de nature, à 10 km du "Chemin des Cimes" de DRACHENBRONN BIERLENBACH, du plan d'eau de REICHSHOFFEN (réserve naturelle et lieu privilégié pour la promenade et l'observation ornithologique), à 18 km au Nord de HAGUENAU et à 52 km au Nord de Strasbourg que je vous emmène au coeur du village où vous attend... Cet authentique Corps de ferme de 1600 comprenant une maison alsacienne d'env. 202 m<sup>2</sup> (dont superbe F2 attenant d'env. 38 m<sup>2</sup>), une grande cour, une dépendance (avec logement à terminer), un espace détente avec piscine à l'abris des regards le tout sur 58,72 ares ! C'est ce lieu exceptionnel et plein de charme qui a été restauré par son propriétaire actuel dans les règles de l'art que je vous invite à découvrir...



# Exceptionnel: Corps de ferme 202,50 m<sup>2</sup> avec piscine et dépendance sur 58,72 ares

## NOTRE AVIS

Produit rare à la vente et exclusivement réservé à une clientèle exigeante à la recherche d'un "îlot de quiétude" !  
Maison lumineuse et volumes généreux  
Rénovation faite avec goût et matériaux de qualité  
Sols en parquet chêne, marbre travertin, etc..  
Boiseries faites par menuisier  
Salon avec poêle à bois  
Salle à manger et cuisine équipée avec accès terrasse et espace détente  
Salle d'eau avec douche italienne au rdc  
Sdb avec baignoire balnéo d'angle à l'étage  
Chambre parentale, chambre avec mezzanine et chambre avec mur en briques  
Buanderie avec rangements à l'étage  
Très belles prestations (cf. cheminée, salle d'eau avec wc, cuisine rustique, placard dans chambre) pour le F2 de 38 m<sup>2</sup> attenant  
Espace détente avec grande terrasse, coin barbecue et piscine  
Grand jardin d'env. 45 ares avec partie boisée  
Source d'eau potable

Taxe Foncière 490 €

De nombreux détails sont à découvrir sur place...  
Cet endroit n'attend que vous pour écrire sa nouvelle histoire...  
Toutes les options sont envisageables, de la maison de famille à la création de chambres d'hôtes etc...  
A voir absolument

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie du logement pour une utilisation standard : entre 1980 € et 2730 € par an. Date de référence des prix de l'énergie pour établir cette estimation: 11/01/2024

**Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)**

Dans le cadre de notre double activité, nous vous proposons des solutions de financement "sur-mesure" sans frais de courtage.  
Un seul interlocuteur pour toutes vos démarches bancaires et immobilières !

NON DETENTION DE FONDS

**SECTEUR GEOGRAPHIQUE**

**EQUIPEMENTS**

**SERVITUDES DE PROXIMITE**