

# Grande maison familiale F6 158 m<sup>2</sup> avec dépendance, studio indépendant d'env. 27 m<sup>2</sup> sur 4,65 ares



## REICHSHOFFEN

Référence du bien: 1545

Vente: 285000 € (hors frais de notaire)

Surface: 158 m<sup>2</sup>

6 pièces

5 chambres

2 salle(s) de bain

oui garage(s)

Terrain 4,65 ares

Syndic?: non

### DESCRIPTION

Encore une EXCLUSIVITE ARTEC ! Située dans une des plus belles rues de Reichshoffen, cette grande maison familiale F6 d'env. 158 m<sup>2</sup>, vous séduira par ses volumes généreux, son caractère chaleureux et ses nombreuses possibilités d'aménagement (dépendance et studio indépendant d'env. 27 m<sup>2</sup>) sur un terrain, à l'abri des regards, de 4,65 ares. Entrée principale (env. 5,22 m<sup>2</sup>) avec sol en parquet, salon en enfilade (env. 17,78 m<sup>2</sup>, parquet), idéal pour les moments en famille ou entre amis, salle à manger (env. 14,65 m<sup>2</sup>, parquet), avec un poêle en faïence qui apporte charme et confort, cuisine équipée en chêne massif (env. 13,09 m<sup>2</sup>), fonctionnelle et conviviale, salle d'eau moderne avec douche à l'italienne, WC, meuble vasque et sèche-serviettes (env. 2,98 m<sup>2</sup>), bureau lumineux (env. 18,60 m<sup>2</sup>, plancher), parfait pour télétravail, profession libérale ou chambre d'appoint. Entrée arrière carrelée avec placard intégré (env. 7,32 m<sup>2</sup>), pratique pour un accès quotidien Escalier bois donnant sur grand palier (env. 14,57 m<sup>2</sup>) avec placard intégré et parquet, 4 chambres spacieuses avec parquet massif : Chambre 1 : env. 10,01 m<sup>2</sup>, Chambre 2 : env. 18,47 m<sup>2</sup>, Chambre 3 : env. 14,99 m<sup>2</sup>, Chambre 4 : env. 11,54 m<sup>2</sup>. Puis la salle de bains familiale (env. 9,88 m<sup>2</sup>) équipée d'une baignoire, d'une douche italienne, d'un meuble vasque, WC suspendu et sèche-serviettes Grenier au-dessus, idéal pour stockage ou potentiel aménagement Sous-sol complet : cave, buanderie, chaufferie, atelier Terrasse avec coin barbecue intégré dans la cheminée extérieure Dépendance comprenant: garage, pièce avec four à pain, récupérateur eau de pluie, studio aménagé d'env. 27 m<sup>2</sup> comprenant: - Pièce principale d'env. 18 m<sup>2</sup> avec placards intégrés- Salle d'eau avec cabine de douche, WC et lavabo (env. 5,42 m<sup>2</sup>) Cour pavée fermée, parfaite pour stationner ou créer un espace extérieur sécurisé



# Grande maison familiale F6 158 m<sup>2</sup> avec dépendance, studio indépendant d'env. 27 m<sup>2</sup> sur 4,65 ares

## NOTRE AVIS

Parfaite pour famille nombreuse ou projet locatif/professionnel.

Une maison de caractère, aux nombreux espaces intérieurs et extérieurs, avec une dépendance offrant un vrai plus pour vos projets de vie ou d'investissement !

Maison lumineuse et très bien entretenue.

Salon/séjour lumineux d'env. 32,43 m<sup>2</sup> avec poêle en faïence et pièce bureau, cuisine équipée et salle d'eau avec wc.

4 chambres, sdb avec wc à l'étage.

Panneaux solaires pour production d'électricité à revendre à l'ES

Chauffage gaz de ville (Chaudière 2015)

Le studio peut être loué indépendamment, utilisé pour héberger un proche, une activité professionnelle ou pour de la location saisonnière.

Un bien rare et plein de potentiel !

Un audit énergétique a été fait avec un chiffrage précis des travaux à faire (Maison de 1903 avec rénovation en 2005).

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie du logement pour une utilisation standard : entre 2810 € et 3860 € par an. Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021,2022, 2023 (abonnements compris).

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

Ne tardez pas à la visiter !

Coup de coeur assuré !

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 !

Honoraires à la charge du vendeur

NON DETENTION DE FONDS

## SECTEUR GEOGRAPHIQUE

## EQUIPEMENTS

Cuisine équipée

salle d'eau et sdb neuves

deux wc

Dépendance avec studio

## SERVITUDES DE PROXIMITE