

## MAISON 97M2

### UN COUP DE COEUR, PLUSIEURS RAISONS :

**Piece(s) : 4**

**Prix : 436500**

**Lieu : la wantzenau (67610)**

**DPE : A**

**GES : A**

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

garage, parking

### DESCRIPTION :

#### EXCLUSIVITE AFFINIS

Magnifique grange 4P de 97m<sup>2</sup> au sol (86m<sup>2</sup> habitables) sur un terrain de 3,65 ares!

Située au plein centre du village, cette grange entièrement réhabilitée en 2020 allie le charme de l'ancien et le confort du moderne. Avec ses colombages apparents et ses finitions soignées, elle offre un cadre de vie unique et chaleureux.

Elle est composée d'une entrée, un espace ouvert salon cuisine équipée de 37m<sup>2</sup> donnant accès à une terrasse de 45m<sup>2</sup> et son jardin arboré sans vis-à-vis, un WC et l'accès au garage motorisé au RDC.

Trois belles chambres et une salle de bain avec douche, baignoire et WC à l'étage.

Chauffage au sol sur les deux niveaux (PAC air/eau), isolation intérieure, double vitrage motorisé, VMC double flux, climatisation réversible, cheminée insert bois, adoucisseur,...

Avec son isolation performante et ses installations récentes, cette maison est idéale pour profiter d'un confort énergétique tout au long de l'année.

Cette grange réhabilitée est un véritable coup de cœur pour ceux qui recherchent une maison unique, moderne et pleine de charme.

Votre contact: Nicolas STROH au 0669380629

Prix :

436 500 € \*

\*Dont Honoraires 3.93 % TTC à la charge de l'acquéreur calculés sur la base du prix net vendeur

Prix hors honoraires :

420 000 €

- Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : Entre 580 € et 860 € par an. Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2024 (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