

Affinis

agence immobilière

## MAISON 234M2

### UN COUP DE COEUR, PLUSIEURS RAISONS :

**Piece(s) : 8**

**Prix : 949000**

**Lieu : la wantzenau (67610)**

**DPE : C**

**GES : C**

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

garage, parking

### DESCRIPTION :

#### EXCLUSIVITE AFFINIS

Magnifique maison 8p de 234m<sup>2</sup> au sol (192m<sup>2</sup> hab) constituée d'une partie principale des années 1930 et d'une extension réalisée en 2010!

Située dans un quartier calme dans un écran de verdure à proximité des berges de l'ill, elle vous séduira par ses volumes et son agencement!

Elle est composée d'une entrée, un salon, une cuisine équipée, une salle à manger donnant sur une véranda chauffée au sol de 18m<sup>2</sup> (surface non comptabilisée) puis dans l'extension, un espace bureau, une chambre, une mezzanine, une salle d'eau et un WC.

A l'étage, trois chambres, une salle de bain avec baignoire et douche à l'italienne et un WC séparé. Des combles aménagés en grande chambre.

A l'extérieur vous bénéficierez d'un jardin aménagé et paysagé sans vis-à-vis avec une terrasse, un spa, un coin détente sous une pergola, un coin potager et un terrain de pétanque.

Une cour à l'avant, un garage motorisé et une grande cave complètent ce havre de paix!

Chauffage au gaz dans la partie principale, chauffage électrique dans l'extension, double vitrage motorisé, isolation intérieure, alarme...

Votre contact: Nicolas STROH au 0669380629

Prix :

949 000 € \*

\*Dont Honoraires 2.59 % TTC à la charge de l'acquéreur calculés sur la base du prix net vendeur

Prix hors honoraires :

925 000 €

- Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : Entre 2090 € et 2910 € par an. Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2025 (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