

**LOHR Immobilier sans frontières**

**Siège social : 9 rue du Burglin - 68130 JETTINGEN / France**

**Téléphone +33 (0)3 89 70 87 14 / +33 (0) 6 76 56 02 16**

**Fax 03 89 70 87 14**

**E-Mail: [welo2@wanadoo.fr](mailto:welo2@wanadoo.fr)**

**Numéro**

11061- Prix: 495.000 € - Villa familiale sur hauteurs, env. 200 m<sup>2</sup>, 5 C<sup>à</sup>c (dont 1 studio indépendant), terrain paysagé 12 a, très au calme, cadre idyllique, belle vue /// Familienresidenz par excellence, 5 Schlafzimmer (1 Gästezimmer), 2 Bäder, Doppelgarage, herrliche Lage u Garten 1.200 m<sup>2</sup> /// Outstanding home, 5 huge bed rooms (1 guest unit), cosy garden, full basement! High privacy. 5 min to Waldighoffen, 15-25 mn to Airport, Basel, Mulhouse, Deutschland/Palmrain + Passerelle

**Sundgau, village proche Waldighoffen (à 2 pas), env. 7 - 25 min Ferrette, Leymen/Tram, Hirsingue, Airport, Basel, Mulhouse, ISB Aesch: Magnifique maison de caractère env. 200 m<sup>2</sup> / grand espace de vie env. 70 m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte sur salle à manger, cosy salon avec poêle à pellets / accès sur pergola / 5 chambres (dont 1 studio avec cuisine, accès séparé), 1 balcon avec vue pano, 2 salle de bains, 1 douche. Situation idyllique, ruelle très calme, riverains seulement!**

Sous-sol: buanderie/chaufferie, grande cave à vin, stockage. Superbe jardin aménagé avec style env. 12 ares, 2 terrasses, grande cour. Garage double. Chauffage au sol + radiateurs + poêle à pellets .

**Type de bien**

Villa de classe de haut standing, situation privilégiée, très au calme, cadre vert et paradisiaque. Architecture sophistiquée & esthétique, agencement très fonctionnel, excellentes prestations et décoration. Jardin de rêve!

**Lieux**

Sect. Roppentzwiller, Durmenach, Steinsoultz; proche Ferrette et Werentzhouse. De bonnes commodités sur place et à 2 pas (Waldighoffen, Hirsingue, Ferrette...).

**Code postal**

68640

**Pays**

France, Alsace 68, Grand Est, à env. 20 min de la frontière de l'Allemagne/Palmrain et Swiss/Bâle, 15 mn Airport

**Prix**

495000

**Surface habitable**

some 190 sqm living space on 3 levels, 5 bedrooms, 2 bathrooms. See the pics - enter and feel straightaway at home! What an environnement & garden!

**Terrain**

Some 1200 sqm very nice land with garden, trees, lawn, bushes, flowers. Very idyllic with open, green views ... and several places to veg out with friends!!

## **Description détaillée**

Convierait parfaitement aux familles avec enfants et animaux de compagnie ... à la recherche d'une belle maison de village ou poser directement vos valises! Parfaite aussi pour professions libérales, B&B, ado au pair, to host friends...

Description:

RDJ: entrée, WC, cuisine avec grande salle à manger, cellier, salon-séjour, accès pergola et terrasse. Accès garage + coin atelier

1er étage: 4 chambres (dont 1 avec dressing), 2 salles d'eau, 1 studio avec cuisine et entrée indépendante

2 ème étage: 1 douche, 1 WC, 1 chambre

Sous-sol: pièce stockage, buanderie/chaufferie, cave à vin.

Extérieur: 2 terrasses, pergola, magnifique jardin aménagé, grande cour

## **Prestations**

Parquet bois massif, volet en alu, poutres apparentes, plafonds hauts. Beaucoup de placards sur mesure et armoires intégrées. Poêle à pellets/granulées bois. Pergola, stores électrique + lumière. Garage avec porte électrique. Adoucisseur, chauffage au sol dans le salon. Tout à l'égout en cours.

## **Réglementation immobilière**

DPE: D = 184 GES: C = 22 Honoraire à la charge du vendeur. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 2260 € et 3150 € par an. Prix moyens des énergies indexés sur l'année 2021 (abonnements compris) 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).

## **Deutsch:**

Tolles 5-Zi-Haus mit fantastischem Garten in bester Lage: Sie befinden sich inmitten herrlicher Natur, nahe Velo- und Wanderwegen, neben Weiden und Feldern, unweit des Waldes und den Höhen des Dorfes mit rund 700 E. Das grüne Umfeld ist ideal für Joggen und Spaziergehen mit Kindern und Hunden. Nahe guter Basisversorgung und ca. 5 - 20 min bis Ferrette, Waldighoffen, 2 Golfplätzen, Leymen und Basel... Kurz: eine absolut interessante und hochwertige Immobilie mit super Atmosphäre, gutem Potential in Dorfrand-Premiumlage, mit Panoramablick, Ruhe, Sonne, wenigen Nachbarn.... Hier lohnt sich ein Besuch für Familien, Freiberufler, Naturliebhaber... - wir beraten Sie gerne und umfangreiche, geben Ihnen zusätzliche Ideen zur Verwirklichung Ihres Traumes! Mit über 20jähriger Erfahrung vor Ort besitzen wir ein großes Netzwerk an hilfreichen Menschen und Adressen, besonders für Handwerker!

## **English**

The place of your dreams with a beautiful house and a natural garden of around 1.200 m<sup>2</sup> awaits you: close to meadows and forests, in the middle of a very quiet and sunny environment ... was built this house with a sophisticated architecture of 5 bedrooms. There are 2 bathrooms and a shower room, a large living room with a wood pellet stove and an access to a pergola. Beautiful, bright inviting kitchen with panoramic views while cooking! Basement with storage, a wine cellar and a boiler room (gas heating machine). The attic has been partially converted with taste - you might fall in love with it! Please give us a call to find out more about this very attractive offer in the countryside - well worth a visit for those looking for a very welcoming home close to nature and good amenities!



























































































































































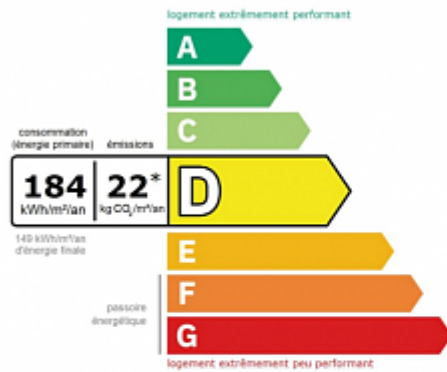






## Performance énergétique et climatique

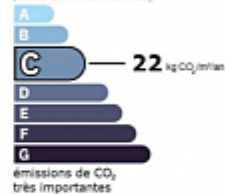
**Attention, si votre logement fait moins de 40m<sup>2</sup> : rendez-vous sur la page de votre DPE sur l'Observatoire de l'Ademe pour obtenir une simulation de votre étiquette, conformément aux nouveaux seuils DPE qui entrent en vigueur prochainement.**



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6.

\* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



Ce logement émet 4 493 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 23 281 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

## Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **2 260 €** et **3 150 €** par an

Prév. muvenc des énergies intègrées au 1<sup>er</sup> janvier 2021 (abonnements renouvelés)