

## **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**

11164 - Prix: 383.000 € - Superbe maison moderne env. 85 m<sup>2</sup>, divisé en deux appartements env. 41 m<sup>2</sup>, top situation, quartier calme, proche centre/// Charmantes Haus, aufgeteilt in zwei Wohnungen, 1 Schlafzimmer, 1 Badezimmer, Garten, Parkplatz im Hof, alle Annehmlichkeiten zu Fuß erreichbar! /// Superb house divided into two duplex-style apartments with garden, terrace, and parking, just a short walk from the train station and close to downtown Saint-Louis!

**St. Louis proche gare/SNCF, A 35, Palmrain, frontière Basel/Novartis, Centre. Très calme & ensoleillé, courtes distances: Très belle maison cosy env. 85 m<sup>2</sup> divisé en deux appartements F2 env. 41 m<sup>2</sup> style duplex avec deux entrées indépendantes actuellement loués et meublés comprenant chacun un espace de vie avec cuisine ouverte / 1 chambre, 1 salles de bain + WC / situation idyllique, proche de toutes les commodités! A deux pas du centre.**

Sous-sol avec espace de stockage, adoucisseur. Chauffage à l'électrique. Jardin, terrasse, cour pavée, 2 places de parkings.

### **Type de bien**

Ravissante maison divisé en deux appartements duplex, style contemporain, lumineuse et chaleureuse avec de belles finitions!

**Lieux**

St. Louis proche frontière Basel/Novartis, gare, Le Rhin, Centre, A 35 + A 5, Palmrain, D.  
Calme & ensoleillé, short distances

**Code postal**

68300

**Pays**

France, Alsace, Grand Est

**Année de construction**

2015

**Terrain**

some 300 sqm, garden, terrace, courtyard, parking

**Description détaillée**

Véritable coup de cœur pour un investisseur ou pour un acquéreur souhaitant occuper un logement tout en bénéficiant d'un revenu locatif ou pour tout projet familiale.

Quartier calme & international; gare et arrêt de bus pour Bâle à 2 pas!

Description des 2 Duplex:

Rez de chaussée: entrée, espace de vie + cuisine

1er étage: couloir, salle de bain + WC et chambre

Sous-sol: cave, espace de stockage.

Extérieur: jardin, terrasse, cour pavée, 2 places de parking.

**Prestations**

Espace de vie lumineux avec de grandes ouvertures, accès direct terrasse et jardin, chambres de bonnes tailles, salle d'eau avec douche à l'italienne + WC. Volets brise-soleil orientables BSO, isolation extérieure. Sous-sol avec espace de stockage, adoucisseur. Jardin et terrasse privés. Parkings.

## **Réglementation immobilière**

Honoraire à la charge du vendeur. DPE: D = 154 GES: D = 22 Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre € et € par an. Prix moyens des énergies indexés sur l'année 2021, 2022, 2023 (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:**

Sie mögen trendige, hochwertige Wohnungen, die hell und sonnig sind, mit klaren Strukturen, einem futuristischen Touch und geringem Pflegeaufwand, sowohl im Innenbereich als auch in Ihrem kleinen Garten. Komplett möbliert. Großer Vorteil: Nähe, ideale Umgebung! Perfekt für Investoren oder Personen, die es zu ihrem Hauptwohnsitz mit Mieteinnahmen oder für ein Familienprojekt machen möchten.

## **English**

Cosy home with a unique architecture with separate entry ideal location for a profitable investment in terms of housing and the job market in this densely populated area on the border between France, Belgium, and Switzerland. You benefit from the best amenities and infrastructure, including the airport, railways, and trams, as well as highways! Offers considered!

## **Parking**

2



























































