

**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**

11175 - Prix: 498.000 € - Maison familiale 150 m<sup>2</sup>, 3 chambres, espace type loft, 1 salle de bain, 1 salle d'eau, excellente situation, ruelle très au calme, beau terrain, env. 12,50 ares /// Schönes Haus, 3 Zi, 2 Badezimmer, Loft-ähnlicher Raum, Top lage, kein Verkehr, kurze Wege, ca. 12,50 Ar /// Very cozy home, expat standard, basement, garage, no traffic, near center!

**Région frontalière, Axe Basel - Mulhouse, proche A 35, Kembs, Petit Camargue, Weil am Rhein, à env. 15 min Frontière Suisse + Allemagne: Dans un écrin de verdure, très au calme: Belle maison env. 150 m<sup>2</sup> / espace de vie avec poêle bois Tulikivi + cuisine de qualité env. 30 m<sup>2</sup> / 3 chambres, 1 salle de bain, 1 salle d'eau, 2 WC. Espace type loft / studio avec accès indépendant. Buanderie. Vue dégagée sur verdure et village, terrain à l'arrière en zone protégée. Situation exceptionnelle, ruelle très au calme, pas de circulation.**

Sous-sol en pierre de taille et en terre battue avec espace stockage/ rangement + adoucisseur. Garage 1 voiture avec porte électrique. Chauffage pompe à chaleur réversible air-air + bois et panneaux solaire pour eau chaude. Terrain env. 12,50 ares avec jardin clos très bien entretenu, arbustes, fleurs, pelouse, terrasse couverte et surélevée, espace de jeux enfants, biotope, poulailler, potager, cour, portails..

### **Type de bien**

Belle maison de caractère avec du charme et cachet, rénovée + soignée. Idéale pour une famille avec des enfants, au pair, professions libérales, B&B, rendement locatif. Ruelle sans circulation, voisins à distance, proche champs. Environnement vert très idyllique et paisible!

### **Lieux**

Axe Basel - Mulhouse, proche A 35, Kembs, Petit Camargue, Weil am Rhein, à env. 15 min  
Frontière Suisse / Allemagne.

### **Villes dans la région**

Axe Basel - Mulhouse, proche A 35, Kembs, Petit Camargue, Weil am Rhein, à env. 15 min  
Frontière Suisse / Allemagne:

### **Pays**

France, Alsace, Grand-Est

### **Surface habitable**

some 150 m<sup>2</sup> of living space, 3 bedrooms, 2 bathrooms, a loft-style studio with its own entrance, large living room with tiled stove, nice kitchen. Covered terrace. Basement for storage. Garage for one car.

### **Terrain**

Some 1.250 sqm of garden, Children's play area, vegetable, chicken coop, garden house, biotope; a beautifully maintained garden full of flowers, and fully enclosed!

## **Description détaillée**

Maison très lumineuse, chaleureuse & soignée, le tout en excellent état! Très fonctionnelle, belles pièces, idéalement agencée et située.

Environnement très idyllique & calme. Idéale pour une famille avec kids & pets et de fan de jardinage.

Une visite s'impose!

Description:

Rez de chaussée: entrée; salon-séjour, cuisine, 1 chambre, 1 WC séparé, buanderie, garage, terrasse couverte

1 er étage: 2 chambres, 1 salle de bain, 1 salle d'eau, espace type loft/studio avec accès indépendant.

Combles.

Cave en terre battue

Extérieur: terrasse surélevée, cour d'entrée, biotope, poulailler.

## **Prestations**

Salon séjour lumineux avec poutres apparentes, accès terrasse couverte + poêle à bois en pierres ollaires (Tulikivi), cuisine récente équipée ouverte, 3 chambres de bonnes tailles dont 1 au rez de chaussée et 1 parentale avec espace dressing/placard et salle de bain, espace loft avec cuisine, salle de bain privative récente avec baignoire balnéo, accès indépendant. Sous-sol terre battue / espace stockage avec adoucisseur, parfait pour cave à vin. Chauffage pompe à chaleur air-air réversible+ bois et panneaux solaires pour eau chaude. Volets électriques centralisés. Peinture intérieure récente. Garage pour 1 voiture avec porte motorisée. Superbe jardin très bien entretenu, pelouse, arbustes, potager, poulailler, espace de jeux pour enfants, terrasse couverte. Biotope réaménagé avec pompe et filtres neufs. 2 récupérateurs d'eau de pluie. Environnement vert et très ensoleillé. Fibre optique. Assainissement relié au tout à l'égout.

## **Réglementation immobilière**

Honoraire à la charge du vendeur. DPE: B = 97 GES: A =3 Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 730€ et 1.080€ 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:**

Mitten in der Natur, nah an allem und doch abgeschieden: Suchen Sie ein sehr komfortables Haus in einer absolut idyllischen Umgebung, am Ende einer kleinen, verkehrsfreien Gasse, sehr sonnig und ruhig, ideal für ein Paar oder eine Familie mit zwei Kindern und Haustieren? Hier ist Ihr neues Zuhause - idyllisch, sonnig und voller Charme und Charakter: ein sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit ca. 150 m<sup>2</sup>, bestehend aus 3 Schlafzimmern, darunter 1 Elternschlafzimmer mit Ankleidezimmer und eigenem Bad. Ein Loft mit separatem Eingang, Kochnische und Bad. Wohnzimmer mit Tulikivi-Ofen, moderne, neu renovierte Küche. Schöner Garten von ca. 12,5 Ar mit erhöhter Terrasse, großem Hof, Gartenhaus und Biotop. Keller zur Aufbewahrung, ideal als Weinkeller. Garage mit elektrischem Tor. Luft-Luft-Wärmepumpenheizung, Holz + Sonnenkollektoren für Warmwasser. Die Lage Ihres Hauses ist einzigartig: Hier finden Sie viel Ruhe, und das nicht nur im gepflegten Garten. Ein paar nette Nachbarn in angemessener Entfernung, viel Privatsphäre, Vogelgezwitscher und Sonne! Sehr gute Infrastruktur, ca. 5-15 Min. von der Autobahn A35, Geschäften und Schulen (darunter Don Bosco in Landser) sowie der deutschen und der Schweizer Grenze entfernt. Eine Besichtigung ist ein Muss für alle, die grenznah und im Einklang mit der Natur leben möchten!

## English

A family home just waiting to be discovered, ideally situated in a village renowned for its tranquillity, natural surroundings and proximity to Switzerland and Germany - an idyllic setting: a welcoming home offering a high standard of comfort and plenty of space! A high-quality open-plan kitchen, a living room with a Tulikivi wood-burning stove and access to a covered terrace. 3 large bedrooms, including a master bedroom with fitted wardrobes and an en-suite bathroom. A loft-style space with separate access, comprising a kitchen and a bathroom with a wood-burning stove and air conditioning. Utility area. Air-to-air heat pump heating with air conditioning + wood, solar panels for hot water. The property is in excellent condition, having undergone professional renovation. A truly idyllic and very well-maintained 1.250 m<sup>2</sup> plot, featuring a pond, a children's play area, a chicken coop, a vegetable garden, and various shrubs and flowers. Basement with storage space and water softener, perfect for a wine cellar. Garage for 1 car. Ideal for families with two children, visitors... and pets. The best shops and amenities are nearby (schools, shops, motorways, Weil am Rhein and Basel just 5-15 minutes away, bus stop for Basel...).





















































































































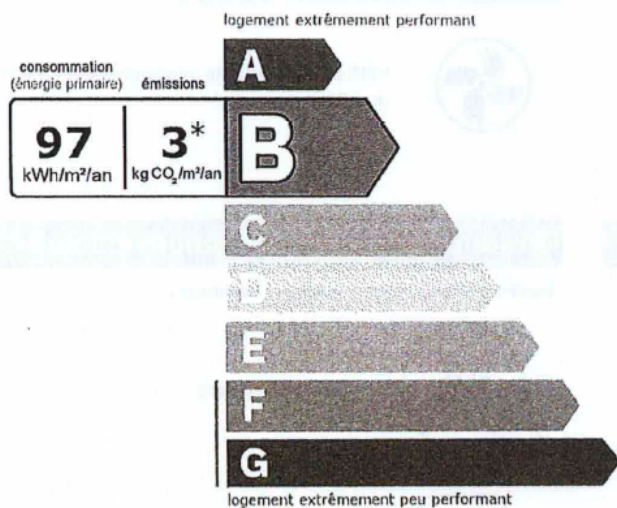








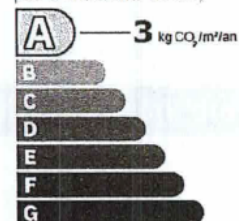
## Performance énergétique et climatique



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>



émissions de CO<sub>2</sub> très importantes

Ce logement émet 424 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 2 198 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 **730 €** et **1 080 €** par an