

## **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**

11036 - Prix: 245.000 € - Maison traditionnelle env. 190 m<sup>2</sup> sur env. 8 ares /// Authentisches Anwesen; herrliches Gelände, 8 Aren /// 10 min border CH, trad. Guest house 190 m<sup>2</sup> + large grounds, ideal for children, animals, gardening.

**Secteur Leymen / Oltingue / Bettlach / Hagenthal, à 2 pas de Ferrette, Waldighoffen, Muespach. 10 - 30 min Leymen Tram Stop Nr 10, Biel-Benken, Bâle, St. Louis, Aesch ISB, Solothurn, Reinach, Weil am Rhein: En lisière de village superbe maison traditionnelle env. 190m<sup>2</sup> / 5 C<sup>à</sup>c, 2 SdB, 1 grande salle + salon-séjour avec kachelofen / balcon, terrasse. Cour + parkings + jardin. Possibilité d'acquérir en sus env. 72 ares dont 30 ares constructibles.**

Sous-sol, cave avec accès jardin, stockage. Chauffage fuel + kachelofen. Belle boiserie, balcon et armoires de l'époque, poutres apparentes. Magnf. plancher en bois massif épais, anciennes vitrage/fenêtres et portes! Terrasse. Plusieurs travaux à prévoir.

## **Type de bien**

Charme et cachet assurés pour cette maison très chaleureuse, du goût et du savoir faire de l'époque! Nichée légèrement sur les hauteurs dans un village Sundgauvien très sympa à env. 5 min de Ferrette, 7 - 10 min Waldighoffen, Hégenheim, Leymen, Hirsingue!

## **Lieux**

Secteur Leymen / Oltingue; à quelques min de Ferrette et Biel-Benken (env. 8 - 10 min frontière Suisse seulement). Bonnes infrastructures de base dans le village. Tramway no. 10 pour Basel et Rodersdorf à Leymen. Collèges à Ferrette, Hirsingue, Altkirch, Hégenheim. Lycée à Saint-Louis, Altkirch, Landser...

## **Pays**

France, Alsace 68, Grand Est, à 16 min de Palmrain/DE et La Passerelle du Rhin, 10 min de la Suisse

## **Surface habitable**

A living area of approximately 190 m<sup>2</sup> spread over two floors. 5 bedrooms, 2 bathrooms, 1 large living room with a tiled stove. Full basement, attic, courtyard.

## **Terrain**

800 sqm (possibility of acquiring an additional 7200 sqm, including 3000 sqm suitable for construction)

## **Description détaillée**

Lieu d'exception!

Vous y trouvez une maison de qualité ainsi que du volume, le tout bien agencé, authentique, du savoir-vivre unique et créatif typiquement alsacien, idéale pour une famille avec enfants et animaux de compagnie, voir des chevaux. Un village très sympathique, un environnement vert et valonné parfait surtout pour vos enfants, chats et chiens ... le tout proche de la frontière Suisse et Allemagne! Pratiquez toutes sortes d'activités (VTT, marche, walking your dogs, jogging, pêche...), de jardinage etc!

Description:

Rez de chaussée: salle, cuisine, séjour, 1 chambre

1er étage: 4 - 5 chambres, salle de bain

Combles aménageable

Sous-sol: stockage, cave, chaufferie

## **Prestations**

parquet massif, belles fenêtres, bar, cuisine, chambre froide, balcon traditionnel.

## **Réglementation immobilière**

DPE: F = 352 GES: F = 80 Honoraires à la charge du vendeur

## **Deutsch:**

Wunderschönes, charmantes Anwesen mit ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bestehend aus 4 bis 5 Schlafzimmern, 2 Badezimmern, Keller, Wohn- und Esszimmer, Balkon, Terrasse... Zahlreiche Parkplätze. Der Garten erstreckt sich über ca. 8 Ar. Zudem können 72 Ar Land/Weideland erworben werden, davon ca. 30 Ar bebaubares Land, alles in idealer Lage. Ein wunderschönes, authentisches Anwesen mit einem schönen Grundstück in gutem Zustand, mit schönen Massivholzböden und einem Flachziegeldach. Eine Besichtigung ist ein Muss für eine große Familie sowie für Tier- und Gartenliebhaber. Nutzen Sie das fantastische Potenzial dieser Immobilie!

## **English**

Are you looking for an authentic property nestled in the hills of a village in the Sundgau region? Here is your magnificent traditional two-storey house, featuring a lovely living area and spacious bedrooms, a full basement, an inviting courtyard, several parking spaces and a garden of around 800 m<sup>2</sup>. It is also possible to purchase an additional 7,200 m<sup>2</sup> of meadow and garden, part of which is buildable (3,000 m<sup>2</sup>). There is enough space to build several houses. A wonderful opportunity for creative minds! For more information, please don't hesitate to give us a call!































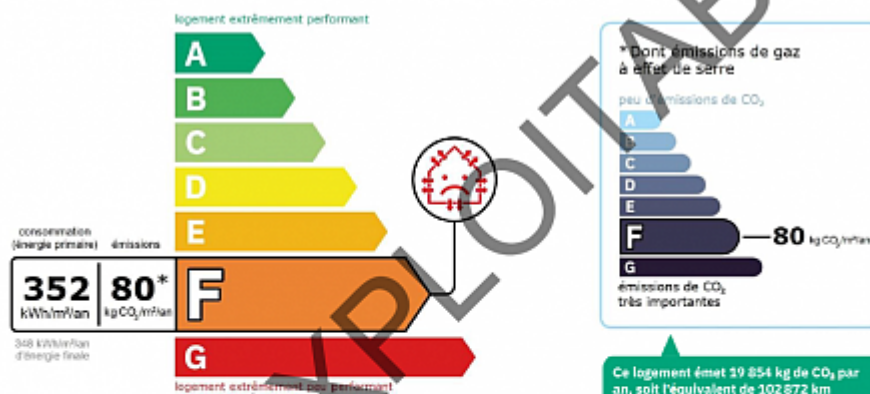








## Performance énergétique et climatique



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.

Ce logement émet 19 854 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 102 872 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) en tenant compte des détails par poste.

entre **5 460 €** et **7 430 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? Voir p. 3