

**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**

11170 - Prix: 1.650.000 € - Magnifique villa de luxe env. 300 m<sup>2</sup>, moderne & lumineuse, 3 chambres + 2 C<sup>à</sup>c au sous-sol, terrain env. 15 ares, piscine chauffée, parc /// Viel Platz, guter Geschmack, Qualität von A bis Z, wunderschöner Garten von 1.500 m<sup>2</sup>, Luxus Pool (beheizt), Sackgasse, herrlicher Panoramablick, 5 - 10 mn Schweiz, Palmrain /// Expat destination, style & comfort, 300 sqm living space, 3 bedrooms + 2 (in basement), Superb park, open + quiet views, best amenities.

**Hégenheim limite Buschwiller, à 2 - 10 min Allschwil/Suisse, Novartis, EuroAirport, A 36 + A 5, Palmrain, Golf de Hagenthal + Folgensbourg: Propriété d'exception de haut standing & contemporaine. Très belles prestations, env. 300 m<sup>2</sup> / Grand espace de vie + cuisine Américaine env. 80 m<sup>2</sup>, baies vitrées XXL, plafonds cathédrale, accès terrasse. Arrière cuisine, accès garage. 3 chambres + 2 chambres au s-sol, 1 salle de bain, 2 salles d'eau, 1 dressing, 2 WC. Mezzanine XXL, espace bureau et salon. Combles aménageables. Situation exceptionnelle sur hauteurs, vue dégagée sur champs et village, très au calme!**

Garage pour 2 voitures. Sous-sol: 2 chambres, 1 salle d'eau, salle cinéma, cave à vin / cellier, espace buanderie/chaufferie, local technique piscine. Adoucisseur. Chauffage gaz de ville au sol + bois. Très beau parc env. 15 ares. Grande terrasse XXL. Le tout avec pelouse soigné, clos. Piscine chauffée avec dôme. En impasse, environnement vert. Cour d'entrée XXL, divers parkings. Portail électrique.

**Type de bien**

Propriété d'architecte, esthétique et très fonctionnelle, finitions & qualité impeccables. De très belles prestations! Idéale pour famille avec des enfants, prof. libérales, individualistes...

**Lieux**

Hégenheim - Buschwiller, très proche frontière Suisse / Allschwil ainsi que de toutes commodités. Quartier résidentiel, soigné et international!

**Code postal**

68220

**Villes dans la région**

Hégenheim - Buschwiller, très proche frontière Suisse / Allschwil ainsi que de toutes commodités. Quartier résidentiel, soigné et international!

**Pays**

France, Alsace 68 Haut-Rhin, Grand Est, 5 - 10 min Allschwil/Suisse, Novartis, EuroAirport, A 36, Palmrain

**Année de construction**

2001

**Surface habitable**

some 300 sqm living space on 2 levels. Big + bright living-dining, beautiful American kitchen, 3 bedrooms, 2 bath rooms. Garage for 2 cars...

**Terrain**

some 1500 sqm, nice courtyard, garden, swimming pool, parkings

## **Description détaillée**

Villa haut standing, neuve & contemporaine avec un excellent volume, cadre nature & très au calme.

Cadre 100% privé, pour vos enfants, destination idéale pour une famille avec des animaux. De très courtes distances pour aller partout, inclus le Terrain de Golf à Hagenthal et Folgensbourg.

Détail:

RDCH: entrée, chambre avec salle d'eau, WC séparé, espace de vie + cuisine, arrière cuisine, garage.

1er étage: mezzanine XXL, 2 chambres, 1 salle de bain + WC, 1 dressing, 2 balcons.

Combles aménageables.

Sous-sol: 2 chambres, 1 salle d'eau, salle cinéma, cave à vin / cellier, espace buanderie/chaufferie, local technique piscine. Adoucisseur.

Extérieur: grande terrasse, piscine, cour d'entrée, divers parkings.

## **Prestations**

Entrée avec placard intégré, grand espace salon-séjour avec magnifiques baies vitrées XXL, plafond haut cathédrale env. 7 mètres, poêle à bois, cuisine Américaine de qualité, 1 arrière cuisine avec accès au garage. 3 chambres de bonnes tailles dont 1 avec dressing + salle de bain avec baignoire balnéo et plafond chauffant. Ascenseur. Hauts parleurs intégrés dans le salon-séjour. Sous-sol complet avec deux chambres 1 salle d'eau, 1 salle cinéma, cave à vin. volets électriques centralisés + sous-sol. Magnifique parc avec terrasse XXL, piscine avec dôme. Cour d'entrée XXL, divers parkings, portail électrique. Adoucisseur. Fibre optique. Alarme Verisure. Système assainissement relié au tout à l'égout. Situation idyllique, magnifique vue dégagée sur champs et village, piscine chauffée.

## **Réglementation immobilière**

Diagnostics établis le: 05/08/2024 DPE: C = 149 GES: C = 21 Honoraire à la charge du vendeur Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 3.230 € et 4.440 € 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:**

Nahe guter Versorgung, Einkauf + zweisprachige Schulen, 2 Golfplätze, ca. 5 - 10 min bis Allschwil + Basel, A 35 + Flughafen, Palmrain/D + A 5: Diese Traumvilla befindet sich am Rande eines kleinen elsässischen Dorfes in der Nähe von Alschwill und Basel! Sehr grüne und ruhige Umgebung, sonnig, von Feldern umgeben - der ideale Ort für Outdoor und alle Aktivitäten im Freien, große Privatsphäre - ein Traum für Ihre Kinder und Haustiere! Zeitgenössische Architektur, grüne Umgebung. Betreten Sie das Haus: Im Eingangsbereich finden Sie eine große Garderobe und ein Schlafzimmer mit Bad, ein separates WC eventuell für Ihre Gäste. Danach betreten Sie den geräumigen und wunderschönen, lichtdurchfluteten Wohnbereich mit großen Fenstern und Kathedraldecken + ausgestatteter amerikanischer Küche. Große Doppelgarage für 2 Autos mit Sektionaltor. Hinzu kommt ein Panoramablick, absolut ruhig und grün dank der großen Fenster und der Bow-Windows! Die Schiebetüren öffnen sich auf Ihre sonnige XXL-Terrasse und über den gepflegten Garten in Richtung des herrlichen, beheizten Swimmingpools. Im Obergeschoss, im Schlafbereich, befinden sich 2 große Schlafzimmer. Eines davon hat ein Badezimmer en suite. Eine Toilette, zugängliche Schränke/Ankleidekabinen und ein Flur vervollständigen das Ganze mit ascenseur/Lift. Das Haus verfügt über Fußbodenheizung, Erkerfenster und elektrische Fensterläden und auch im Untergeschoss. Sie finden auch ein komplettes Untergeschoss mit 2 Schlafzimmern, 1 Badezimmer, 1 Kinoraum, Weinkeller, Waschküche, Heizungsraum, Poolraum. Kurzum: Es erwartet Sie eine erstklassige Villa mit Bestnoten in jeder Hinsicht, auch was den Preis betrifft - ideal für Menschen mit hohen Ansprüchen, die Licht und Ruhe lieben, für Familien mit Kindern, Haustieren und dem Wunsch nach einem großen Freizeitpotenzial direkt vor der Haustür. Nicht nur Ihre Kinder und Haustiere werden sich in diesem sehr naturnahen Haus rundum wohl fühlen!!! Einziehen und sich wohlfühlen - das versprechen wir Ihnen hier!

## English

Luxurious, spacious villa on the doorstep of Alschwill and Basel, set in a quiet, marvellous hilltop setting. Perfect for those looking for a contemporary home with the utmost comfort, cosmopolitan style and living facilities! 3 bedrooms + 2 in the basement, 3 bathrooms, 1 dressing room, 2 WCs. Large living/dining room with wood-burning stove, cathedral ceiling, open-plan kitchen of around 80 m<sup>2</sup>, with large picture windows. Double garage for 2 cars, several parking spaces in the courtyard. Lovely garden of approx. 1,500 sqm with views over the fields, a beautiful terrace and a wonderful heated swimming pool. Located on the high of the village, very sunny, calm, panoramic views, near schools, restaurants, bakery and shopping. A modern house with taste and style - ready to move into! First come, first served!

































































































































































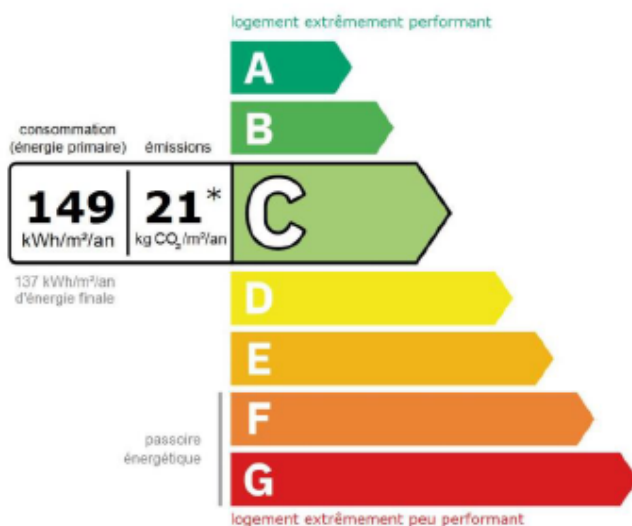








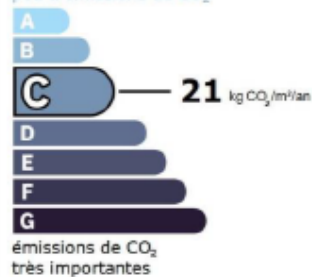
## Performance énergétique et climatique



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>



Ce logement émet 6 514 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 33 752 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 **3 230 €** et **4 440 €** par an

.....