



LEPALATIN

Magnifique Maison D'architecte De 350 M² De 2010 OBERNAI



Christian Meyer

+33 (0) 6 13 30 43 50
christian@lepalatin.com

REFERENCE	1544
PRIX NET VENDEUR	950.000 €
FRAIS D'AGENCE	+ 2.95 %
SURFACE	350 m2
TERRAIN	772 m2
PIECES	9
CHAMBRES	6
DPE	C
GES	B
CHAUFFAGE	PAC
REPARTITION	INDIVIDUEL
TAXE FONCIERE	1180 €
STATIONNEMENT	PARKING GARAGE
EXTERIEURS	TERRASSE BALCON JARDIN
SUPPLEMENTS	CLIM JACUZZI PISCINE SAUNA

A 10 minutes d'Obernai, dans un charmant village, magnifique maison d'architecte de 350 m² de 2010. Cadre exclusif et privilégié ! Un accord parfait entre volumes atypiques et design contemporain.

La maison dispose au niveau principal :

- d'un vaste espace commun ouvert et convivial de 80 m² avec grande cheminée centrale à foyer ouvert
- d'une cuisine ouverte entièrement équipée et configurée avec de nombreux éléments techniques - Accès direct et de plain-pied à la coursive, aux terrasses extérieures et à la piscine idéalement orientées vers le sud-ouest.
- d'un fonctionnel cellier attenant au garage – parfait pour la dépose des courses
- de toilettes séparés (*WC suspendus*) avec lave-mains

A l'étage :

- 3 grandes chambres composées de charmants espaces de nuits en mezzanine et dotées chacune de placards de rangement

une exceptionnelle suite parentale avec :

- dressing
- salle d'eau ultra design avec douche à l'italienne, meubles de rangement/double vasque et toilette séparé (*suspendus*)
- d'un accès à une terrasse extérieure, perspectives bucoliques et apaisantes sur les vignes

En rez-de-jardin :

- un somptueux espace résolument dédié au bien être !
- grand Sauna, jacuzzi 5 places (*79 buses !*)
- double douche à l'italienne

- Une pièce de détente, puits de lumière et bambous...
- Un accès direct et de plain-pied vers la terrasse extérieure

un appartement privatif de 50 m² avec accès indépendant avec :

- cuisine ouverte contemporaine entièrement équipée
 - belle pièce de vie avec accès direct et de plain-pied à la terrasse extérieure
 - salle d'eau design avec toilette
 - chambre à coucher
-
- un local technique/chaufferie
 - une grande et fonctionnelle buanderie avec multiples rangements et point d'eau

À l'extérieur :

- un « Carport » et un double garage
- un extérieur magnifiquement paysagé qui invite à la flânerie et à l'évasion :
- un espace de détente et BBQ
- une piscine traditionnelle (4mX9m) avec rideau immergé de protection (*traitement par électrolyseur de sel*), abords et plage en bois exotique (*Ipé*)

Les points forts :

- proportions atypiques et décorations à thèmes, soucis du détail, association de couleurs et de matières nobles... tout est dédié au raffinement et à l'harmonie pour un confort maximal des occupants.
- un alliage parfait entre les matières brutes et une esthétique chaleureuse : un exercice de style que les propriétaires ont su insuffler avec réussite.
- une maison au caractère unique clairement positionné HDG - Prestations et matériaux choisis : parquets en bois noble (*Teck*), pierres de parements en pierres de lave, cuisine italienne, BSO et volets électriques, luminaires d'ambiances...
- emplacement de 1er ordre, au cœur de la Route des Vins d'Alsace, idéalement située aux pieds des vignes et au calme en bordure de la cité médiévale, du vignoble et de la rivière « l'Andlau ».
- chauffage par le sol à tous les étages par PAC aérothermique air/eau – by-pass pour le chauffage de la piscine

Prix : 950 000 € Net vendeur (+ 2.95 % d'Honoraires d'agence, soit 978 000 € HAI).

Conformément à la loi dite "Alur". (cf. www.lepalatin.com/alur)