



LEPALATIN

## MAGNIFIQUE VILLA DES ANNÉES 30 DANS QUARTIER RESIDENTIEL STRASBOURG



**Simon Mercy**

+33 (0) 6 99 82 10 42  
simon@lepalatin.com

REFERENCE	1565
PRIX NET VENDEUR	1.100.000 €
FRAIS D'AGENCE	+ 4 %
SURFACE	277 m2
TERRAIN	1393 m2
PIECES	8
CHAMBRES	6
DPE	D
GES	E
CHAUFFAGE	GAZ
REPARTITION	INDIVIDUEL
TAXE FONCIERE	3859 €
STATIONNEMENT	GARAGE
DEPENDANCES	GRENIER CAVE
EXTERIEURS	TERRASSE BALCON JARDIN
SUPPLEMENTS	PISCINE

Superbe maison de 1938 d'environ 280m2 habitables (328m2 au sol) sur un terrain d'environ 14 ares avec piscine dans un cadre verdoyant et calme !

### Au rez-de-chaussée :

- belle entrée avec vestiaire
- un superbe espace de vie d'environ 98 m2, composé d'une cuisine ouverte équipée (*prestations haut de gamme*), d'un cellier, d'une salle à manger, d'un salon "home cinéma" et d'un très lumineux séjour donnant accès par une grande baie vitrée à la terrasse
- une chambre avec salle d'eau (*douche et vasque*)
- une buanderie
- des toilettes (*avec lave-mains*)

### Au premier étage :

- un espace parental (*d'environ 40 m2*) composé d'une chambre, d'une salle de bains (*baignoire, douche, lavabo, toilettes séparés*) et d'un dressing
- deux chambres (*dont une avec balcon privatif et une avec point d'eau*)

### Au deuxième étage :

- deux chambres
- une salle d'eau (*douche et vasque*)
- un espace de jeux / salon TV
- des toilettes
- une mezzanine

### Au sous-sol :

- une cave
- une cave à vins
- chaufferie (*chaudière gaz et PAC*)
- un garage double avec porte motorisée
- une grande pièce chauffée de 56m2 avec fenêtres (*salle de jeux, bureau, etc.*)
- une cuisine d'été
- des toilettes

**A l'extérieur :**

- une piscine chauffée (*PAC*) de 13x4m
- grande terrasse
- système d'arrosage automatisé
- un **jardin intimiste dans un cadre de verdure** entièrement clos, arboré et éclairé !

**Autres :**

- volets motorisés
- chauffage par le sol dans la pièce de vie
- PAC air /eau, panneaux photovoltaïques et chaudière gaz
- parquet massif à tous les étages
- maison en retrait sur une place arborée
- proximité tram, à 10 minutes du centre ville et de la Clinique Rhéna

Prix : 1 100 000 € Net vendeur (+ 4 % d'Honoraires d'agence, soit 1 144 000 € HAI).

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