



Belle Et Chaleureuse Maison Familiale Ossature Bois !
ROSHEIM



Christian Meyer

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

REFERENCE	1594
PRIX NET VENDEUR	400.000 €
FRAIS D'AGENCE	+ 3.75 %
SURFACE	118 m2
TERRAIN	599 m2
PIECES	6
CHAMBRES	5
DPE	B
GES	A
CHAUFFAGE	GEOTHERMIE
REPARTITION	INDIVIDUEL
TAXE FONCIERE	888 €
STATIONNEMENT	PARKING GARAGE
EXTERIEURS	TERRASSE

6 pièces - 5 chambres - 118 m² habitables (**151m² au sol**) sur un terrain de 6 ares
- Construction de 2007

Au niveau principal :

- hall d'accueil avec vestiaire/penderie
- toilettes séparées avec lave-mains
- la pièce à vivre, lumineuse et conviviale

Accès direct et de plain-pied vers le jardin verdoyant intimiste (isolation naturelle du voisinage), idéalement orienté vers le sud

- cuisine ouverte entièrement équipée comprenant des éléments techniques et électroménagers de qualité
- un fonctionnel cellier attenant

A l'étage :

- local technique avec rangements
- 3 chambres de 11m²
- espace mezzanine/salle de jeux de 13m²
- grande salle d'eau neuve - douche, WC suspendus, sèche-serviettes, mobilier une vasque avec miroir, 3 meubles de rangement et emplacement pour lave-linge

Dans les combles entièrement aménagés en 2010 :

- 2 chambres supplémentaires 11m² et 15 m² au sol

A l'extérieur :

- jardin champêtre et petit verger - 2 pommiers, 1 poirier et un cerisier
- garage une voiture
- abri de jardin avec appentis
- places de stationnement privatives

Les points forts :

- Expression architecturale simple et réussie. La distribution des pièces, fluide et intelligente, rend cette maison chaleureuse et facile à vivre
- Sources énergétiques éthiques : ECS par panneaux solaires - Chauffage par Géothermie par échangeur vertical eau/eau- planchers chauffants au RDJ et à l'étage (réversibles en été)- **Coûts énergétiques maîtrisés (620 €/an tout compris !)**
- Prestations et matériaux de qualité :

Isolation renforcée, matériaux mis en œuvre non allergènes et essentiellement bio-sourcés. Tous les ouvrants sont en bois, double vitrage athermique. Solivage apparent en RDJ, volets électriques, sols carrelés dans toutes les chambres (bois et liège dans les combles), charpente traditionnelle chevillée, isolation en laine de bois, tuiles terres cuites, qualité structurelle du bâti. Mise en œuvre assurée par des artisans locaux et reconnus.

- **Maison parfaitement entretenue – pas de travaux à prévoir**
- *Environnement calme*
- Proche de toutes les commodités : centres commerciaux, commerces de proximité, écoles, collège, lycées, crèches et garderies, réseaux autoroutiers et gare. (Strasbourg à 20mn).

Prix : 400 000 € Net vendeur (+ 3.75 % d'Honoraires d'agence, soit 415 000 € HAI).

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