



MAGNIFIQUE DEMEURE Du 15ème Siècle.
BOERSCH



Christian Meyer

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

REFERENCE	1685
PRIX NET VENDEUR	960.000 €
FRAIS D'AGENCE	+ 3.96 %
SURFACE	478 m2
TERRAIN	16270 m2
PIECES	13
CHAMBRES	7
DPE	E
GES	D
CHAUFFAGE	FIOUL
REPARTITION	INDIVIDUEL
TAXE FONCIERE	2000 €
STATIONNEMENT	PARKING GARAGE
DEPENDANCES	CAVE
EXTERIEURS	JARDIN

Ancienne Commanderie de l'ordre Teutonique, témoignage de la richesse historique et culturelle du Piémont.

Le charme indicible d'une bâtisse chargée d'histoire !

Exceptionnel domaine de **1.45 Hectares** (*jardin, prairie, vergers et arbres séculaires*)

Aile OUEST :

Au Rez-de-chaussée :

- Un hall d'accueil
- Un chaleureux espace de vie (stub alsacienne)
- Une salle à manger
- Une grande cuisine attenante - accès au jardin

A l'étage, un hall distribuant :

- Deux chambres
- Un chaleureux salon d'étage
- Un petit salon avec cheminée
- Une Salle de bains
- Un WC indépendant

A l'étage – accès par la coursive fermée :

- Deux chambres.

Au sous-sol

- Grande cave à vin sur sol naturel

Aile EST :

Au Rez-de-chaussée :

- Une cuisine
- Une buanderie
- Une écurie
- Cave à fruits sur sol naturel

A l'étage :

- Un salon d'étage
- Une chambre adjacente
- 2 salles de bains
- Un WC indépendant

Dans les combles :

- Deux chambres
- **Espaces supplémentaires aménageables de 120 m² habitables et 30 m² en sur-combles !**

Au sous-sol :

- Cave à vin voutée sur sol naturel
- Cave à fruits

A l'extérieur :

- Magnifique cour pavée
- Dépendance avec deux garages
- Grand jardin d'agrément et potager
- Vergers/prairie
- Mur d'enceinte médiéval et douves

Les plus :

- Magnifique bâti ancien alsacien en pierre de taille porteur d'une grande valeur patrimoniale
- *Le charme indicible d'une bâtisse chargée d'histoire - fort potentiel affectif et d'attrance*
- Exceptionnel parc clos **de 1.45 hectares plus terrain d'agrément de 17 ares (cour, jardin et espace d'accueil)**
- Cadre bucolique et enchanteur entre les remparts du village, le canal de l'Ehn et le Piémont des Vosges - Perspectives exceptionnelles *La demeure s'inscrit idéalement dans un environnement naturel privilégié - Tranquillité et sérénité assurées !*
- Qualité structurelle des murs en pierres de taille et des menuiseries
- Immenses combles aménageables de 150 m² supplémentaires ce qui porte

l'ensemble des surfaces à **628 m²** !

- Commune touristique située sur la route des vins - à proximité de toutes commodités et des réseaux autoroutiers. Obernai à 5 min. Strasbourg à 30 min.

Dispositifs fiscaux spéciaux - Défiscalisation loi monuments historiques

Possibilité de subventions de l'Etat ou aides des collectivités territoriales

- Idéal Investisseurs : Professionnels de la restauration, de l'hôtellerie, de l'hébergement de charme, de l'évènementiel ... ou amoureux des vieilles pierres

Bâtiment inscrit au titre des monuments historiques

Éléments protégés : pavillon d'entrée, façades et toiture. Inscription par arrêté du 16 août 1994 - construction fin XVe siècle.

Rénovation et revalorisation impérative encadrées (dans le respect des règles de protection regroupées dans l'article L6 du code du patrimoine) : **réfection et refonte complète impérative à prévoir** de tous les éléments d'équipements et de confort : couverture, ouvrants, électricité, chauffage, sanitaires, etc...

Prix : 960 000 € Net vendeur (+ 3.96 % d'Honoraires d'agence, soit 998 000 € HAI).

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