



LEPALATIN

RARE KOCHERSBERG ! Magnifique Propriété Contemporaine. Cadre Exclusif Et Privilégié !

Strasbourg



Christian Meyer

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

REFERENCE	1702
PRIX NET VENDEUR	2.020.000 €
FRAIS D'AGENCE	+ 3.96 %
SURFACE	514 m ²
TERRAIN	3818 m ²
PIECES	14
CHAMBRES	5
DPE	C
GES	A
CHAUFFAGE	PAC
REPARTITION	INDIVIDUEL
TAXE FONCIERE	2700 €
STATIONNEMENT	PARKING GARAGE
DEPENDANCES	CAVE
EXTERIEURS	TERRASSE JARDIN
SUPPLEMENTS	CLIM JACUZZI PISCINE SAUNA

Une **somptueuse œuvre architecturale et esthétique de haut-niveau**. En entrant dans ce type de volumétrie, les sensations liées à cet art de construire sont véritablement uniques...

La villa exécutée en 2014 - 384 m² habitables (527 m² de surfaces utiles !):

Au niveau principal :

- espace d'accueil et grand vestiaire
- vaste pièce de vie développée en « Open Plan » de 120 m² - grande cheminée centrale à foyer fermé - larges surfaces vitrées et plafond cathédrale confèrent à cette espace une superbe volumétrie !
- cuisine design ouverte entièrement équipée et configurée avec de nombreux éléments techniques HDG - Accès direct et de plain-pied à la courserie, aux terrasses extérieures et à la piscine, idéalement orientées vers le sud-ouest.
- fonctionnel cellier et espace buanderie attenant au double garage (*parfait pour la dépose des courses*)
- toilettes « invités » séparés (*suspendus et avec lave-mains*)
- exceptionnel appartement parental de 62 m² - grande chambre à coucher - dressing (18m²!) – salle d'eau ultra design avec baignoire îlot, douche à l'italienne, meubles de rangement/double vasque et toilettes suspendus séparés

En rez-de-jardin :

- somptueux espaces résolument dédiés au bien être !
- grande terrasse couverte (52m²) avec cuisine d'été
- **espace Wellness** : grand Sauna 6 personnes, Jacuzzi 6 places, douche originale « escargot » à l'italienne, pièce de détente, vestiaire ... et salle de sport de 30 m² !
- perspectives bucoliques et apaisantes sur le parc arboré
- accès direct et de plain-pied vers la terrasse extérieure et les abords de la piscine

A l'étage :

- mezzanine avec puits de lumière- splendide géométrie aérienne !

- 2 grandes chambres dotées chacune de placards de rangement
- espace de jeux
- salle de bains, baignoire, douche à l'italienne, meubles de rangement/double vasque et toilettes suspendus séparés

Le sous-sol - 143 m² dont 95 m² entièrement aménagés :

- suite « invités » avec douche multi jets, vasque, toilettes suspendus... et sauna privatif !
- salon audio-visuel de 26 m²
- grande salle de jeux de 36 m²/ bibliothèque
- grande cave à vins régulée et sur sol naturel
- locaux techniques : unité de filtration et traitement de la piscine automatisée, chaufferie PAC (*air/eau*), 2 chauffe-eaux Thermodynamiques, déshumidificateur local SPA

Le « LOFT », la maison des amis, exécuté en 2013 - 130 m² habitables env. :

La destination de ce bien est modulable (*accès indépendant*)

En rez-de-jardin :

- espace d'accueil
- cellier/buanderie et multiples rangements
- 1 double garage et un garage simple attenant

A l'étage :

- splendide « open-space » avec cheminée suspendue
- cuisine ouverte entièrement équipée
- coin bureau
- suite avec chambre à coucher, salle d'eau, douche à l'italienne, WC suspendus, meuble suspendu /vasque, multiples rangements
- chambre à coucher supplémentaire avec placards de rangements

En extérieur :

- **parc clos** de 38.2 ares magnifiquement paysagé qui invite à la flânerie et à l'évasion
- piscine traditionnelle 4X10m – couloir de nage à contre-courant et jets massant, rideau de protection motorisé, abords et plage en bois exotique

Les points forts :

- intelligemment travaillé, le domaine s'articule autour d'un patio central intégrant la piscine. De larges ouvertures vers l'extérieur idéalement orientées vers le parc et la piscine assurent une mise en transparence de ces perspectives tout au long des trois plans proposés.
- proportions atypiques et décorations à thèmes, soucis du détail, association de différentes textures et de matières nobles ... un alliage parfait réussi aussi épuré que raffiné où le luxe côtoie la sobriété.
- calme et sérénité assurées à seulement 20 KM de Strasbourg

- cuisine Bulthaup, salles d'eau, salles de bains et sanitaires au Design Italien,
- BSO et volets électriques, luminaires d'ambiances intérieurs et extérieurs
- planchers chauffants
- chauffage et ECS - source énergétique performante PAC aérothermique air/eau - climatisation
- isolation par l'extérieure 180 mm graphité (conforme à la RT 2012)
- menuiseries aluminium HDG - vitrage anti-effraction
- parquets massifs en bois noble – revêtements des sols et murs en pierre naturelle
- domotique avec applications multiples /alarme/station météo/installation audio/éclairage
- grandes terrasses bois - toits plats végétalisés
- **5 garages** - portes sectionnelles motorisées et commandées à distance

Strasbourg à 20 km - 22 minutes