



## Superbe Propriété Sur 30 Ares STRASBOURG



**Hadrien De Brosse**

+33 (0) 6 78 03 08 68  
hadrien@lepalatin.com

REFERENCE	1996
PRIX NET VENDEUR	1.430.000 €
FRAIS D'AGENCE	+ 4.9 %
SURFACE	590 m2
TERRAIN	3064 m2
PIECES	12
CHAMBRES	8
DPE	B
GES	A
CHAUFFAGE	GEOTHERMIE
REPARTITION	INDIVIDUEL
TAXE FONCIERE	0 €
STATIONNEMENT	PARKING GARAGE
DEPENDANCES	GRENIER CAVE
EXTERIEURS	TERRASSE BALCON JARDIN
SUPPLEMENTS	PISCINE

Gerstheim, à seulement 25 km de Strasbourg, magnifique maison de 590 m2 sur un superbe terrain de 30 ares entièrement clos et sans vis-à-vis ! Volumes et perspectives sur le jardin, environnement atypique pour un véritable havre de paix.

### Au rez-de-chaussée :

- un espace entrée avec agencement de qualité ( *dressing aménagé*)
- un vaste espace de vie en open space de 128 m2 composé d'une salle à manger, une cuisine ouverte entièrement équipée et d'un salon cathédrale avec **8 m de hauteur sous plafond !**
- un espace bureau de 25m2
- un cabinet d'aisances (*avec lave-mains*)

### Au 1er étage :

- quatre chambres (*12, 29, 20 et 13 m2*) avec accès balcon
- une salle de bains (*baignoire, douche, vasque et cabinet d'aisances*)
- une salle d'eau (*douche et vasque*)
- un cabinet d'aisances (*avec lave-mains*)
- une salle de bains (*baignoire et vasque*)
- une buanderie

### Au 2ème étage :

- la suite, ou plutôt l'étage parental ! Disposant :
  - d'une chambre de 46 m2 donnant sur une terrasse privative
  - d'un dressing "Monsieur"
  - d'un dressing "Madame"
  - d'un bureau
  - et d'une grande salle de bains de 28 m2 (*baignoire, douche à l'italienne,*

*double vasques et un cabinet d'aisances)*

**Au combles :**

- une magnifique pièce dédiée au sport, de plus de 100 m<sup>2</sup>

**Au sous-sol :**

- un très grand sous-sol d'environ 150 m<sup>2</sup>
- une chaufferie (*Pompe A Chaleur par géothermie*)

**En extérieur :**

- une cour pouvant accueillir plusieurs véhicules
- un grand espace minéral
- une grande terrasse de 80 m<sup>2</sup> avec une magnifique piscine "effet miroir" avec liner noir
- un jardin entièrement clos et sans vis-à-vis

Emplacement de 1er ordre, au calme. Situation centrale, Strasbourg à 30 mn.

Prix : 1 430 000 € Net vendeur (+ 4.9 % d'Honoraires d'agence, soit 1 500 000 € HAI).

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