



Maison 146 m2, 16,34 ares Grendelbruch

454 000 €

nouveauté

Visuel



Visite virtuelle <https://view.ricoh360.com/8ac70023-4c18-4e13-b5e9-e36874eee0dd>

Adresse



67190 Grendelbruch, France

Description

Vous êtes à la recherche d'une demeure ou d'une maison de campagne alliant charme et modernité, au cœur de la nature à 30 minutes de Strasbourg? Ce bien unique à Grendelbruch pourrait bien être votre prochain coup de cœur.

L'agence DMI Solutions en collaboration avec l'agence IMMO MAXX vous proposent de découvrir cette belle propriété nichée dans un quartier résidentiel calme et paisible de Grendelbruch, à deux pas des sentiers forestiers. Construite en 1954 et récemment entièrement rénovée avec goût, ce bien allie le cachet de l'ancien aux prestations modernes pour un confort de vie exceptionnel.

Un intérieur spacieux et lumineux :
Dès l'entrée, un poêle à bois autrichien vous accueille diffusant une douce chaleur réconfortante. Suit un espace de vie époustouflant de plus de 50 m², inondé de lumière. Cet espace ouvert s'étend sur une première terrasse ornée d'un bassin et d'un jardin verdoyant. La cuisine, récemment aménagée et entièrement équipée, est un véritable joyau pour les passionnés de gastronomie. Une chambre polyvalente, pouvant servir de bureau, offre un espace flexible adapté à vos besoins. La salle d'eau, dotée d'une douche/ hammam laisse présager à de nombreux moments relaxants. Celle-ci est complétée par une seconde salle de bain et d'un toilette indépendant.

Caractéristiques

Référence	Bien b36612	Nb. garages	-
Honoraires d'agence à la charge du vendeur	Oui	Nb. parking	3
Type de bien	maison/villa	Nb. balcons	2
Etat général	à rafraîchir	Type de cuisine	aménagée, équipée
Environnement	campagne non-isolée	Chauffage	aérothermique, électricité, bois
Disponibilité	à l'acte	Chauffage collectif	Non
Année de construction	1954	Meublé	Non
Année de rénovation	-	Parking privé	Oui
Surface totale	146 m²	Accès handicapé	Non
Surface du terrain	1634 m²	Cave	Oui
Surface habitable / privative	146 m²	Terrasse	Oui
Nb. pièces	4	Piscine	Non
Nb. chambres	3	Cheminée	Oui
Nb. salles de bains	1	Tout à l'égout	Non
Nb. salles d'eau	2	Fosse septique (ANC)	Oui
Nb. toilettes	2	V.E.F.A	Non
Nb. cuisines	1	Taxe foncière	1 039,00 €



Diagnostic de performances énergétiques

Logement à consommation énergétique excessive : classe F
Logement à consommation énergétique excessive : classe G

Logement très performant



Logement extrêmement consommateur d'énergie

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Entre 1 360,00 € et 1 910,00 €



Description complète

Vous êtes à la recherche d'une demeure ou d'une maison de campagne alliant charme et modernité, au cœur de la nature à 30 minutes de Strasbourg? Ce bien unique à Grendelbruch pourrait bien être votre prochain coup de cœur.

L'agence DMI Solutions en collaboration avec l'agence IMMO MAXX vous proposent de découvrir cette belle propriété nichée dans un quartier résidentiel calme et paisible de Grendelbruch, à deux pas des sentiers forestiers. Construite en 1954 et récemment entièrement rénovée avec goût, ce bien allie le cachet de l'ancien aux prestations modernes pour un confort de vie exceptionnel.

Un intérieur spacieux et lumineux :

Dès l'entrée, un poêle à bois autrichien vous accueille diffusant une douce chaleur réconfortante. Suit un espace de vie époustouflant de plus de 50 m², inondé de lumière. Cet espace ouvert s'étend sur une première terrasse ornée d'un bassin et d'un jardin verdoyant. La cuisine, récemment aménagée et entièrement équipée, est un véritable joyau pour les passionnés de gastronomie. Une chambre polyvalente, pouvant servir de bureau, offre un espace flexible adapté à vos besoins. La salle d'eau, dotée d'une douche/ hammam laisse présager de nombreux moments relaxants. Celle-ci est complétée par une seconde salle de bain et d'un toilette indépendant.

L'étage est composé de deux chambres spacieuses. L'une d'elles dispose d'un accès direct à une terrasse de 60 m², offrant une vue panoramique imprenable sur le piémont des Vosges. Une salle d'eau avec toilettes supplémentaires garantit un confort optimal pour toute la famille.

Le sous-sol a été aménagé avec soin pour répondre à toutes vos attentes : une buanderie fonctionnelle, une cave à vin raffinée pour les amateurs de grands crus, un atelier convivial pour vos projets créatifs et une chaufferie efficace assurant une température idéale en toute saison.

Confort et modernité :

- Pompe à chaleur neuve (2024)
- Aspiration centralisée
- Ballon d'eau chaude thermodynamique
- Double et triple vitrage,
- Certains volets électriques
- Isolation optimisée
- Réfection de la toiture
- Carport
- Deux grandes terrasses (45 et 60 m²)
- Clôture et portail électrique

Un extérieur enchanteur :

Imaginez-vous vous détendre dans votre jardin paysager de plus de 16 ares, admirer la vue imprenable depuis votre seconde terrasse de 45 m² ou recevoir vos amis sous un espace dédié, couvert et convivial. Profitez également d'un coin zen, d'un bassin avec poissons et d'arbres fruitiers. Deux chalets, dont un équipé en eau et électricité, complètent ce cadre idyllique.

Situation idéale pour amateurs de nature et randonnées

Ce bien est situé dans un village dynamique de 1200 habitants, offrant lui même des commodités (école, ramassage scolaire, maison médicale, restaurants, superette associations culturelles et sportives) et la proximité de sites touristiques renommés (Château du Guirbaden, Champ du Feu, Mont Sainte Odile, Rosheim, Obernai, Route des Vins).

Un bijou rare à ne pas manquer !

Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite et laissez-vous séduire par le charme unique de cette propriété d'exception.









Romain Mereau

67810 Holtzheim, France
contact@immo-maxx.fr
+33 6 80 25 48 94

Agent commercial indépendant de SAS
Immobilier Email - EI
RSAC 53988241500026

03 février 2025

Réf. Bien b36612

