



## Maison Westhoffen 164 m2

154 950 € H.A.I.\*

\* Honoraires d'agence inclus  
mandat exclusif

### Visuel



Visite virtuelle <https://view.ricoh360.com/66127d2e-c7dc-48de-9776-ab1ffe1219ab>

### Adresse



67310 Westhoffen, France

### Description

Amis bricoleurs, famille recomposée ou investisseurs à vos outils

Offrez un cadre de vie idéal à votre famille entre vignes et forêt avec cette belle opportunité de 164 m2 habitables. Située au coeur de la capitale de la cerise d'Alsace, Westhoffen propose à ses habitants des écoles, des commerces de proximité, des artisans, et différentes associations sportives à seulement 27 km de Strasbourg, 22 km de Saverne et 10 km de Molsheim

Votre mission, si vous l'acceptez, est de redonner un second souffle à cette bâtisse à fort potentiel

Au rez-de-chaussée, vous pénétrez dans les lieux, par une entrée distribuant les différentes pièces de vie, notamment la cuisine et son coin repas, ainsi qu'un grand salon séjour de plus de 31 m2, Une salle de bain, un WC indépendant contribueront au confort de tous. Une terrasse de plus de 17 m2 et une petite verrière finalisent ce niveau.

A l'étage, 5 chambres de 10 à 21 m2, permettront à chacun d'avoir son intimité, et son espace de vie personnalisé. Une seconde terrasse d'environ 16 m2 est accessible à cet étage, ainsi que les combles aménageables

### Caractéristiques

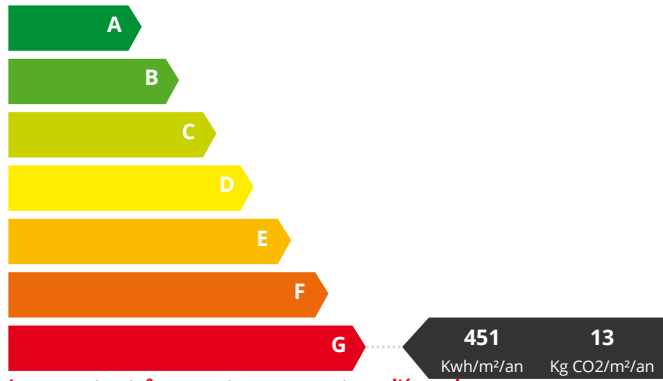
Référence	<b>Bien b35309</b>	Nb. cuisines	<b>1</b>
Prix hors honoraires	<b>145 950,00 €</b>	Nb. garages	<b>2</b>
Montant T.T.C. à la charge de l'acquéreur	<b>9 000,00 €</b>	Nb. parking	<b>-</b>
Pourcentage à la charge de l'acquéreur	<b>6,17%</b>	Nb. balcons	<b>2</b>
Type de bien	<b>maison/villa</b>	Type de cuisine	<b>équipement de base</b>
Etat général	<b>à rénover entièrement</b>	Chauffage	<b>électricité, bois</b>
Environnement	<b>village</b>	Chauffage collectif	<b>Non</b>
Disponibilité	<b>à l'acte</b>	Meublé	<b>Non</b>
Année de construction	<b>-</b>	Parking privé	<b>Oui</b>
Année de rénovation	<b>-</b>	Accès handicapé	<b>Non</b>
Surface totale	<b>166 m<sup>2</sup></b>	Cave	<b>Oui</b>
Surface du terrain	<b>146 m<sup>2</sup></b>	Terrasse	<b>Oui</b>
Surface habitable / privative	<b>164 m<sup>2</sup></b>	Piscine	<b>Non</b>
Nb. pièces	<b>7</b>	Cheminée	<b>Non</b>
Nb. chambres	<b>5</b>	Tout à l'égout	<b>Non</b>
Nb. salles de bains	<b>-</b>	Fosse septique (ANC)	<b>Non</b>
Nb. salles d'eau	<b>1</b>	V.E.F.A	<b>Non</b>
Nb. toilettes	<b>1</b>	Taxe foncière	<b>598,00 €</b>



### 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 4 120,00 € et 5 610,00 €



### Description complète

Amis bricoleurs, famille recomposée ou investisseurs à vos outils

Offrez un cadre de vie idéal à votre famille entre vignes et forêt avec cette belle opportunité de 164 m<sup>2</sup> habitables. Située au coeur de la capitale de la cerise d'Alsace, Westhoffen propose à ses habitants des écoles, des commerces de proximité, des artisans, et différentes associations sportives à seulement 27 km de Strasbourg, 22 km de Saverne et 10 km de Molsheim

Votre mission, si vous l'acceptez, est de redonner un second souffle à cette bâtisse à fort potentiel

Au rez-de-chaussée, vous pénétrez dans les lieux, par une entrée distribuant les différentes pièces de vie, notamment la cuisine et son coin repas, ainsi qu'un grand salon séjour de plus de 31 m<sup>2</sup>. Une salle de bain, un WC indépendant contribueront au confort de tous. Une terrasse de plus de 17 m<sup>2</sup> et une petite verrière finalisent ce niveau.

A l'étage, 5 chambres de 10 à 21 m<sup>2</sup>, permettront à chacun d'avoir son intimité, et son espace de vie personnalisé. Une seconde terrasse d'environ 16 m<sup>2</sup> est accessible à cet étage, ainsi que les combles aménageables

Au sous sol, deux garages pouvant accueillir, pour le premier, un véhicule et deux pour le second. Un atelier fera le bonheur des rois de la clé à molette et une cave pour le rangement des affaires de toute la tribu.

Ce bien nécessite une réhabilitation totale (isolation, mode de chauffage, fenêtres, électricité, ....)

Possibilité de se garer devant l'habitation

Pas de terrain extérieur

Niveau	Type de pièce	Surface (m <sup>2</sup> )	Descriptif
RDC	Entrée	5,15	
RDC	Cuisine + coin repas	23,85	
RDC	Salle à manger/séjour	31,6	
RDC	Dégagement	8,1	
RDC	WC	2,6	
RDC	Salle d'eau	10,45	
RDC	Verrière	6	
RDC	Terrasse 1	16,8	
1	Chambre 1	10,2	
1	Chambre 2	16,8	
1	Chambre 3	20,9	
1	Chambre 4	12,8	
1	Chambre 5	14,1	
1	Dégagement 2	7,3	
1	Terrasse 2	15,65	
0	Sous sol	80	







**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

09 février 2025

**Réf. Bien b35309**

