



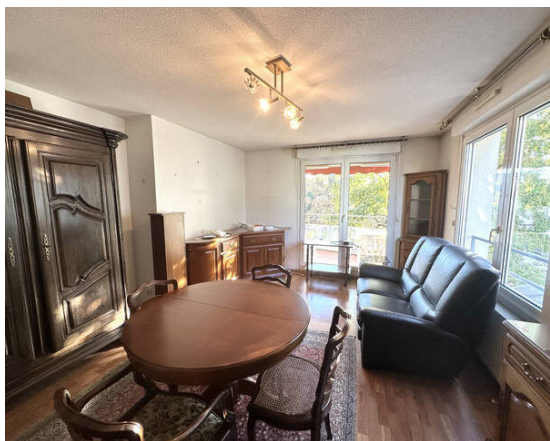
## 3 Pièces 65 m2 Strasbourg

219 950 € H.A.I.\*

\* Honoraires d'agence inclus

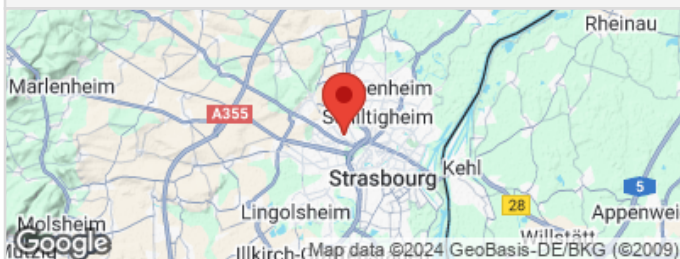
**mandat exclusif nouveauté**

### Visuel



Visite virtuelle <https://view.ricoh360.com/6ce7b204-748b-48e8-aa8d-c4ce3e3a8798>

### Adresse



67200 Strasbourg, France

### Description

Rue de Romanswiller, quartier St Florent à Cronembourg

Laissez vous séduire par cet appartement de 3 pièces, situé au second étage sur 3, dans une petite copropriété bien entretenue datant de 2001, à proximité immédiate des transports urbains, et de toutes les commodités.

La découverte des lieux débute par l'entrée avec son vestiaire mural et son dégagement qui distribue astucieusement toute les pièces de l'habitation

Vous apprécierez par la suite, le beau volume du salon/séjour qui vous garantira de passer de bons moments en famille ou/et entré amis. La cuisine équipée et aménagée n'est pas en reste, celle-ci sera votre atout principale à l'élaboration de bons petits plats. La terrasse, sans vis à vis, orientée Sud Ouest est accessible par ces deux dernières pièces.

Nous continuons notre visite par la partie nuit. Vous découvrirez deux belles chambres avec chacune leur espace de rangement intégré sur mesure, ainsi qu'une salle d'eau confortable et un WC indépendant.

En sus, une cave et un grand garage individuel (porte motorisée) en sous sol et une place de stationnement réservée aux personnes à mobilité réduite devant la copropriété

Chauffage et production d'eau chaude via le gaz de ville

### Caractéristiques

Référence	<b>Bien b35791</b>	Type de cuisine	<b>aménagée, équipée</b>
Prix hors honoraires	<b>206 950,00 €</b>	Chauffage	<b>gaz</b>
Montant T.T.C. à la charge de l'acquéreur	<b>13 000,00 €</b>	Chauffage collectif	<b>Non</b>
Pourcentage à la charge de l'acquéreur	<b>6,28%</b>	Meublé	<b>Non</b>
Type de bien	<b>appartement</b>	Parking privé	<b>Oui</b>
Etat général	<b>à rafraîchir</b>	Accès handicapé	<b>Non</b>
Environnement	<b>centre ville</b>	Cave	<b>Oui</b>
Disponibilité	<b>à l'acte</b>	Ascenseur	<b>Oui</b>
Année de construction	<b>2001</b>	Terrasse	<b>Oui</b>
Année de rénovation	-	Piscine	<b>Non</b>
Surface totale	-	Concierge	<b>Non</b>
Surface du terrain	-	Cheminée	<b>Non</b>
Surface habitable / privative	<b>65 m²</b>	Tout à l'égout	<b>Oui</b>
Étage	<b>2</b>	Fosse septique (ANC)	<b>Non</b>
Nombre d'étages	<b>3</b>	V.E.F.A	<b>Non</b>
Nb. pièces	<b>3</b>	Dernier étage	<b>Non</b>
Nb. chambres	<b>2</b>	Rez-de-jardin	<b>Non</b>
Nb. salles de bains	-	Attique	<b>Non</b>
Nb. salles d'eau	<b>1</b>	Bien soumis au statut de la copropriété	<b>Oui</b>
Nb. toilettes	<b>1</b>	Procédure en cours	<b>Aucune</b>
Nb. cuisines	<b>1</b>	Charges annuelles du budget prévisionnel	<b>0,00 €</b>
Nb. garages	<b>1</b>	Nombre total de lots de la copropriété	<b>40</b>
Nb. parking	-	Taxe foncière	<b>1 225,00 €</b>
Nb. balcons	<b>1</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 850,00 € et 1 200,00 €



### Description complète

Rue de Romanswiller, quartier St Florent à Cronembourg

Laissez vous séduire par cet appartement de 3 pièces, situé au second étage sur 3, dans une petite copropriété bien entretenue datant de 2001, à proximité immédiate des transports urbains, et de toutes les commodités.

La découverte des lieux débute par l'entrée avec son vestiaire mural et son dégagement qui distribue astucieusement toute les pièces de l'habitation

Vous apprécierez par la suite, le beau volume du salon/séjour qui vous garantira de passer de bons moments en famille ou/et entre amis. La cuisine équipée et aménagée n'est pas en reste, celle-ci sera votre atout principale à l'élaboration de bons petits plats. La terrasse, sans vis à vis, orientée Sud Ouest est accessible par ces deux dernières pièces.

Nous continuons notre visite par la partie nuit. Vous découvrirez deux belles chambres avec chacune leur espace de rangement intégré sur mesure, ainsi qu'une salle d'eau confortable et un WC indépendant.

En sus, une cave et un grand garage individuel (porte motorisée) en sous sol et une place de stationnement réservée aux personnes à mobilité réduite devant la copropriété

Chauffage et production d'eau chaude via le gaz de ville

Pas de travaux lourds à prévoir, hormis un rafraîchissement et une remise des lieux à votre goût.

Atouts principaux du bien :

- Sa situation géographique (proches des commerces, restaurants, bus, tram, écoles, autoroutes,)
- Appartement lumineux
- Terrasse agréable, bien orientée, sans vis à vis
- Petite copropriété calme et bien entretenue
- Cave et grand garage individuel en sous sol

Niveau	Type de pièce	Surface (m <sup>2</sup> )	Descriptif
RDC	Entrée + dégagement	8,19	
RDC	Chambre 1	11,15	
RDC	Salon/séjour	20,57	
RDC	Cuisine	7,93	
RDC	WC	1,66	
RDC	Chambre 2	10,75	
RDC	Salle d'eau	4,51	
Ext	Terrasse	8,15	
Sous sol	Cave	1,19	
Sous sol	Garage	15,06	





**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

07 novembre 2024

**Réf. Bien b35791**

