



## Demeure atypique et d'exception, 150 m<sup>2</sup> habitables Holtzheim

524 000 €

prestige baisse de prix

### Visuel



### Adresse



67810 Holtzheim, France

### Description

Laissez-vous séduire par l'alliance parfaite du cachet d'antan et du confort moderne ! À Holtzheim, à quelques minutes de Strasbourg, découvrez une ancienne grange réhabilitée en une somptueuse demeure où chaque détail a été pensé pour votre bien-être. Préparez-vous à être conquis !

\* **Situation privilégiée** : Idéalement située à Holtzheim, village prisé de l'Eurométropole, vous profiterez d'un accès facile à Strasbourg (10 min en train, 15 min en voiture), des commodités à portée de main, des axes autoroutiers et d'une agréable piste cyclable. La ville à la campagne, sans les inconvénients !

\* **Un intérieur pensé pour l'art de vivre** :

\* **Pièce de vie spectaculaire** : Imaginez... plus de 70 m<sup>2</sup> baignés de lumière grâce à un toit cathédrale majestueux. Un espace conçu pour les moments de partage inoubliables, avec un coin séjour convivial et un salon chaleureux agrémenté d'une cheminée, idéal pour des soirées séries ou cinéma inoubliables.

\* **Cuisine équipée et terrasse** : La cuisine, moderne et fonctionnelle, jouxte une terrasse de plus de 30 m<sup>2</sup>. Dîners en plein air, apéros entre amis... le bonheur à portée de main !

\* **Espace nuit** : À l'étage, une première chambre spacieuse et originale fera le bonheur d'un adolescent. En souplex, découvrez une suite parentale de rêve : chambre élégante, dressing de plus de 10 m<sup>2</sup> et salle de bain luxueuse avec baignoire, douche, double vasque et WC.

### Caractéristiques

Référence	<b>Bien b35867</b>	Nb. garages	2
Honoraires d'agence à la charge du vendeur	<b>Oui</b>	Nb. parking	2
Type de bien	<b>maison/villa</b>	Nb. balcons	-
Etat général	<b>excellent</b>	Type de cuisine	<b>américaine, aménagée, équipée</b>
Environnement	<b>campagne non-isolée</b>	Chauffage	<b>aérothermique, fuel, électricité, bois</b>
Disponibilité	<b>à l'acte</b>	Chauffage collectif	<b>Non</b>
Année de construction	<b>2006</b>	Meublé	<b>Non</b>
Année de rénovation	<b>2019</b>	Parking privé	<b>Oui</b>
Surface totale	<b>178 m<sup>2</sup></b>	Accès handicapé	<b>Non</b>
Surface du terrain	<b>644 m<sup>2</sup></b>	Cave	<b>Oui</b>
Surface habitable / privative	<b>150 m<sup>2</sup></b>	Terrasse	<b>Oui</b>
Nb. pièces	<b>4</b>	Piscine	<b>Non</b>
Nb. chambres	<b>3</b>	Cheminée	<b>Oui</b>
Nb. salles de bains	<b>1</b>	Tout à l'égout	<b>Non</b>
Nb. salles d'eau	<b>1</b>	Fosse septique (ANC)	<b>Oui</b>
Nb. toilettes	<b>2</b>	V.E.F.A	<b>Non</b>
Nb. cuisines	<b>1</b>	Taxe foncière	<b>1 493,00 €</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 1 470,00 € et 2 050,00 €



### Description complète

Laissez-vous séduire par l'alliance parfaite du cachet d'antan et du confort moderne ! À Holtzheim, à quelques minutes de Strasbourg, découvrez une ancienne grange réhabilitée en une somptueuse demeure où chaque détail a été pensé pour votre bien-être. Préparez-vous à être conquis !

\* **\*\*Situation privilégiée : \*\*** Idéalement située à Holtzheim, village prisé de l'Eurométropole, vous profiterez d'un accès facile à Strasbourg (10 min en train, 15 min en voiture), des commodités à portée de main, des axes autoroutiers et d'une agréable piste cyclable. La ville à la campagne, sans les inconvénients !

\* **\*\*Un intérieur pensé pour l'art de vivre : \*\***

\* **\*\*Pièce de vie spectaculaire : \*\*** Imaginez... plus de 70 m<sup>2</sup> baignés de lumière grâce à un toit cathédrale majestueux. Un espace conçu pour les moments de partage inoubliables, avec un coin séjour convivial et un salon chaleureux agrémenté d'une cheminée, idéal pour des soirées séries ou cinéma inoubliables.

\* **\*\*Cuisine équipée et terrasse : \*\*** La cuisine, moderne et fonctionnelle, jouxte une terrasse de plus de 30 m<sup>2</sup>. Dîners en plein air, apéros entre amis... le bonheur à portée de main !

\* **\*\*Espace nuit : \*\*** À l'étage, une première chambre spacieuse et originale fera le bonheur d'un adolescent. En souplex, découvrez une suite parentale de rêve : chambre élégante, dressing de plus de 10 m<sup>2</sup> et salle de bain luxueuse avec baignoire, douche, double vasque et WC.

\* **\*\*Flexibilité : \*\*** Un atelier de fleuriste offre un potentiel incroyable : studio indépendant, chambre d'enfants supplémentaire... laissez libre cours à votre imagination !

\* Une seconde salle d'eau est en cour de création pour optimiser le bien être des futurs acquéreurs

\* **\*\*Confort et praticité : \*\*** Buanderie, cave, double garage, carport... tout est pensé pour faciliter votre quotidien.

\* **\*\*Extérieur : \*\*** Un jardin paysagé, véritable écrin de verdure pour vous ressourcer.

\* **\*\*Performance énergétique : \*\***

\* Isolation optimale (murs, toiture, dalle) pour un confort thermique inégalé.

\* Chauffage économique : chaudière fioul très peu utilisée, cheminée bois, panneaux solaires photovoltaïques (production d'électricité autonome grâce aux 14 modules de 22,4 m<sup>2</sup>) + et climatisation réversible. DPE : C : un atout majeur !

**\*\*Pourquoi Vous allez adorer cette demeure : \*\***

\* Volume exceptionnel de la pièce de vie

\* Terrasse ensoleillée et conviviale

\* Matériaux de qualité et finitions soignées

\* Faibles charges grâce aux performances énergétiques

\* Double garage et carport : un luxe !

\* Caractère unique de la propriété

\* Terrain de 6,44 ares

\* Proximité des transports et des commodités

Ne manquez pas cette opportunité rare ! Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite et laissez-vous charmer par cette demeure d'exception. Votre coup de cœur vous attend !

Niveau	Type de pièce	Surface (m <sup>2</sup> )	Descriptif
1er étage	Séjour cuisine salon	70,15	71,9 m <sup>2</sup> au sol
1er étage	Dégagement	3,9	10,65
1er étage	Salle d'eau + WC	4	6
2ème étage	Chambre 1	6,7	17,5
RDC	Chambre 2	23,55	25,1
RDC	Salle de bain + WC	11,75	
RDC	Dressing	10,55	
RDC	Chambre 3	20,3	
RDC	Buanderie	0	17,15







**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

11 juin 2025

**Réf. Bien b35867**

