



Maison de Caractère 164 m² à Réinventer !

139 500 € H.A.I.*

* Honoraires d'agence inclus

mandat exclusif baisse de prix

Visuel



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

Adresse



67310 Westhoffen, France

Caractéristiques

Référence	Bien b35309	Nb. cuisines	1
Prix hors honoraires	130 500,00 €	Nb. garages	2
Montant T.T.C. à la charge de l'acquéreur	9 000,00 €	Nb. parking	-
Pourcentage à la charge de l'acquéreur	6,9%	Nb. balcons	2
Type de bien	maison/villa	Type de cuisine	équipement de base
Etat général	à rénover entièrement	Chauffage	électricité, bois
Environnement	village	Chauffage collectif	Non
Disponibilité	à l'acte	Meublé	Non
Année de construction	-	Parking privé	Oui
Année de rénovation	-	Accès handicapé	Non
Surface totale	166 m²	Cave	Oui
Surface du terrain	146 m²	Terrasse	Oui
Surface habitable / privative	164 m²	Piscine	Non
Nb. pièces	7	Cheminée	Non
Nb. chambres	5	Tout à l'égout	Non
Nb. salles de bains	-	Fosse septique (ANC)	Non
Nb. salles d'eau	1	V.E.F.A	Non
Nb. toilettes	1	Taxe foncière	598,00 €

Description

Amoureux de la rénovation ? Investisseurs à la recherche d'un bien à fort potentiel ? Familles en quête d'un nouveau projet de vie ? Cette demeure est faite pour vous !

Située dans la charmante commune de Westhoffen, capitale alsacienne de la cerise, cette spacieuse maison de 164 m² habitables offre un cadre de vie exceptionnel entre vignes et forêts, à seulement :

- 25 km de Strasbourg
- 22 km de Saverne
- 10 km de Molsheim

Vous serez séduit par les commerces de proximité, écoles, artisans locaux, et une vie associative dynamique. Un vrai village alsacien authentique, idéal pour conjuguer calme, nature et accessibilité.

Découvrez votre futur chez-vous :

Rez-de-chaussée :

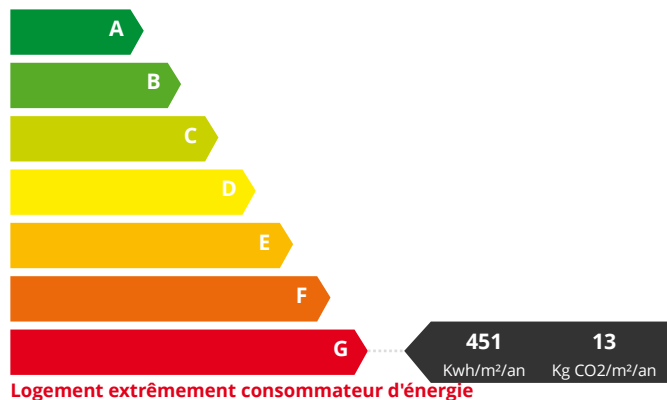
- Une entrée spacieuse desservant les pièces de vie
- Cuisine familiale avec coin repas
- Un lumineux salon-séjour de plus de 31 m², parfait pour les retrouvailles chaleureuses
- Salle de bains + WC séparés pour plus de confort
- Une terrasse exposée, de 17 m², idéale pour vos repas d'été ☀



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

Amoureux de la rénovation ? Investisseurs à la recherche d'un bien à fort potentiel ? Familles en quête d'un nouveau projet de vie ? Cette demeure est faite pour vous !

Située dans la charmante commune de Westhoffen, capitale alsacienne de la cerise, cette spacieuse maison de 164 m² habitables offre un cadre de vie exceptionnel entre vignes et forêts, à seulement :

- 25 km de Strasbourg
- 22 km de Saverne
- 10 km de Molsheim

Vous serez séduit par les commerces de proximité, écoles, artisans locaux, et une vie associative dynamique. Un vrai village alsacien authentique, idéal pour conjuguer calme, nature et accessibilité.

Découvrez votre futur chez-vous :

Rez-de-chaussée :

- Une entrée spacieuse desservant les pièces de vie
- Cuisine familiale avec coin repas
- Un lumineux salon-séjour de plus de 31 m², parfait pour les retrouvailles chaleureuses
- Salle de bains + WC séparés pour plus de confort
- Une terrasse exposée, de 17 m², idéale pour vos repas d'été ☐
- Une véranda à personnaliser selon vos envies : atelier, jardin d'hiver, espace détente...

Étage :

- 5 chambres allant de 10 à 21 m², parfait pour une grande famille ou pour des aménagements (bureau, salle de jeux, etc.)
- Seconde terrasse d'environ 16 m², avec vue sur les toits et les vignes environnantes

Combles aménageables, offrant un potentiel supplémentaire selon vos besoins

Sous-sol :

- 2 garages pouvant accueillir 1 et 2 véhicules
- Atelier de bricolage pour les passionnés de DIY ☐
- Grande cave pour le stockage ou le stockage de votre vin

Important : Ce bien nécessite une rénovation complète (isolation, chauffage, menuiseries, électricité...). Une belle page blanche à personnaliser à votre image

À noter : Pas de terrain extérieur, mais deux grandes terrasses pour profiter d'espaces extérieurs en toute tranquillité.

Un Projet à Fort Potentiel : Que vous soyez en quête d'un cocon familial plein de charme, désireux de repenser les volumes pour créer deux logements ou animé par la passion de la rénovation patrimoniale, cette maison a tout pour plaire.

Alors, prêt à relever le défi et révéler tous les atouts de ce bien unique ?

Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite !

Niveau	Type de pièce	Surface (m ²)	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	



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

12 juin 2025

Réf. Bien b35309



Niveau	Type de pièce	Surface (m²)	Descriptif
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

12 juin 2025

Réf. Bien b35309

