



**Plus qu'une maison, un véritable projet de vie.**

**294 900 €**

**mandat exclusif**

### Visuel



**Visite virtuelle** <https://view.ricoh360.com/42f6cb7b-cac8-4df0-8514-af1abfdc26e4>

### Adresse



67520 Kirchheim, France

### Description

Au cœur du charmant village de Kirchheim, à quelques minutes de Marlenheim et à proximité des axes menant à Strasbourg, Saverne, Molsheim et Obernai, découvrez cette maison familiale de 115 m<sup>2</sup> qui n'attend que votre projet de vie. Érigée en 1959 sur une belle parcelle de 5,72 ares, elle allie le charme d'une construction traditionnelle de qualité et un potentiel d'évolution exceptionnel.

Une visite s'impose :

Au rez-de-chaussée, vous découvrirez un dégagement qui distribue astucieusement les pièces de vie. L'atout majeur de ce niveau réside dans son triple espace de réception :

Une cuisine fonctionnelle et conviviale.

Un salon cosy, parfait pour vos soirées en famille.

Un double séjour lumineux, offrant une modularité rare pour créer un coin repas, un espace bureau ou une salle de jeux selon vos envies. Un WC indépendant complète ce niveau.

À l'étage, l'espace nuit est idéalement conçu pour accueillir toute la famille. Il se compose de quatre belles chambres lumineuses et d'une salle de bain.

Le clou du spectacle : les combles !

Laissez libre cours à votre imagination ! Avec environ 68 m<sup>2</sup> de surface au sol, les combles sont entièrement aménageables.

### Caractéristiques

|  |                          |                      |                           |
|--|--------------------------|----------------------|---------------------------|
| Référence                                  | <b>Bien b38566</b>       | Nb. garages          | <b>1</b>                  |
| Honoraires d'agence à la charge du vendeur | <b>Oui</b>               | Nb. parking          | <b>2</b>                  |
| Type de bien                               | <b>maison/villa</b>      | Nb. balcons          | <b>1</b>                  |
| Etat général                               | <b>à rafraîchir</b>      | Type de cuisine      | <b>équipement de base</b> |
| Environnement                              | <b>village</b>           | Chauffage            | <b>fuel</b>               |
| Disponibilité                              | <b>à l'acte</b>          | Chauffage collectif  | <b>Non</b>                |
| Année de construction                      | <b>1959</b>              | Meublé               | <b>Non</b>                |
| Année de rénovation                        | -                        | Parking privé        | <b>Oui</b>                |
| Surface totale                             | -                        | Accès handicapé      | <b>Non</b>                |
| Surface du terrain                         | <b>572 m<sup>2</sup></b> | Cave                 | <b>Oui</b>                |
| Surface habitable / privative              | <b>115 m<sup>2</sup></b> | Terrasse             | <b>Oui</b>                |
| Nb. pièces                                 | <b>6</b>                 | Piscine              | <b>Non</b>                |
| Nb. chambres                               | <b>4</b>                 | Cheminée             | <b>Non</b>                |
| Nb. salles de bains                        | <b>1</b>                 | Tout à l'égout       | <b>Oui</b>                |
| Nb. salles d'eau                           | -                        | 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>156,00 €</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 5 410,00 € et 7 370,00 €



### Description complète

Au cœur du charmant village de Kirchheim, à quelques minutes de Marlenheim et à proximité des axes menant à Strasbourg, Saverne, Molsheim et Obernai, découvrez cette maison familiale de 115 m<sup>2</sup> qui n'attend que votre projet de vie. Érigée en 1959 sur une belle parcelle de 5,72 ares, elle allie le charme d'une construction traditionnelle de qualité et un potentiel d'évolution exceptionnel.

Une visite s'impose :

Au rez-de-chaussée, vous découvrirez un dégagement qui distribue astucieusement les pièces de vie. L'atout majeur de ce niveau réside dans son triple espace de réception :

Une cuisine fonctionnelle et conviviale.

Un salon cosy, parfait pour vos soirées en famille.

Un double séjour lumineux, offrant une modularité rare pour créer un coin repas, un espace bureau ou une salle de jeux selon vos envies.

Un WC indépendant complète ce niveau.

À l'étage, l'espace nuit est idéalement conçu pour accueillir toute la famille. Il se compose de quatre belles chambres lumineuses et d'une salle de bain.

Le clou du spectacle : les combles !

Laissez libre cours à votre imagination ! Avec environ 68 m<sup>2</sup> de surface au sol, les combles sont entièrement aménageables. Suite parentale de rêve, salle de cinéma, grand bureau pour le télétravail ou atelier d'artiste... C'est un véritable projet à part entière pour créer un espace unique et augmenter considérablement la surface habitable.

Côté pratique : un sous-sol complet !

Indispensable au quotidien, le sous-sol vous offrira tout l'espace nécessaire avec :

Une cave pour la conservation.

Un espace buanderie, avec douche

Un atelier pour les bricoleurs.

Un garage pouvant accueillir un véhicule.

Les extérieurs : Le terrain de 5,72 ares vous permettra de profiter des beaux jours en toute quiétude, d'installer une piscine, et un tempoline pour vos enfants. La cour à l'arrière du bâtiment peut accueillir deux véhicules, avec la possibilité d'y installer facilement un carport pour protéger vos voitures.

Les atouts de ce bien :

Le potentiel : Des combles aménageables de 68 m<sup>2</sup> pour créer l'espace de vos rêves.

L'espace de vie : Un triple séjour au rez-de-chaussée, rare et incroyablement modulable.

La configuration familiale : 4 chambres à l'étage, parfait pour petits et grands.

La fonctionnalité : Un sous-sol complet et un garage intégré.

L'emplacement : Village prisé tout en étant proche des commodités et de Strasbourg.

Cette maison représente une opportunité unique de poser vos valises et de façonner un lieu de vie à votre image. Des travaux de rafraîchissement sont à prévoir pour révéler tout son potentiel.

Informations techniques :

Surface habitable : 115 m<sup>2</sup>

Surface terrain : 5,72 ares

Année de construction : 1959

Pièces : 6 (dont 4 chambres)

Chauffage : Fuel

Ne laissez pas passer cette chance ! Une maison avec un tel potentiel est une perle rare sur le secteur.

| Niveau | Type de pièce     | Surface (m <sup>2</sup> ) | Descriptif |
|--------|-------------------|---------------------------|------------|
| RDC    | Entrée/Dégagement | 8,5                       |            |
| RDC    | Cuisine           | 9,5                       |            |
| RDC    | Séjour 1          | 21                        |            |
| RDC    | Séjour 2          | 18                        |            |
| RDC    | Salon             | 13                        |            |
| RDC    | WC                | 2                         |            |
| 1er    | Dégagement        | 8,5                       |            |
| 1er    | Chambre 1         | 10                        |            |
| 1er    | Chambre 2         | 9                         |            |



**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

04 août 2025

**Réf. Bien b38566**



| Niveau   | Type de pièce              | Surface (m <sup>2</sup> ) | Descriptif |
|----------|----------------------------|---------------------------|------------|
| 1er      | Chambre 3                  | 12                        |            |
| 1er      | Chambre 4                  | 12                        |            |
| 1er      | Salle de bain              | 4,4                       |            |
| Combles  |                            | 68                        |            |
| Sous sol | Garage                     | 18                        |            |
| Sous sol | Cave = atelier + buanderie | 50                        |            |







**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

04 août 2025

**Réf. Bien b38566**

