



67810 Holtzheim, France
contact@immo-maxx.fr
+33 6 80 25 48 94

Agent commercial indépendant de SAS
Immobilier Email - EI
RSAC 53988241500026

Cadre verdoyant et paisible à 5 mn d'Obernai

434 000 €

mandat exclusif **baisse de prix**

Visuel



Visite virtuelle <https://view.ricoh360.com/23b63b13-efc3-4b9a-ba2e-711694103a11>

Adresse



67210 Goxwiller, France

Caractéristiques

Référence	Bien B40090	Nb. garages	1
Honoraires d'agence à la charge du vendeur	Oui	Nb. parking	5
Type de bien	maison/villa	Nb. balcons	-
Etat général	bon	Type de cuisine	aménagée, équipée
Environnement	village	Chauffage	fuel, bois
Disponibilité	à l'acte	Chauffage collectif	Non
Année de construction	1980	Meublé	Non
Année de rénovation	-	Parking privé	Oui
Surface totale	-	Accès handicapé	Non
Surface du terrain	1171 m²	Cave	Oui
Surface habitable / privative	96 m²	Terrasse	Oui
Nb. pièces	4	Piscine	Non
Nb. chambres	3	Cheminée	Oui
Nb. salles de bains	0	Tout à l'égout	Oui
Nb. salles d'eau	1	Fosse septique (ANC)	Non
Nb. toilettes	1	V.E.F.A	Non
Nb. cuisines	1	Taxe foncière	1 410,00 €

Description

DMI Solutions et Immo Maxx unissent leurs expertises pour vous présenter cette perle rare du marché immobilier alsacien.

IMAGINEZ-VOUS ICI...

Dans un écrin de verdure préservé, au cœur du charmant village de Goxwiller, cette maison familiale de 96,40 m² habitables (possibilité d'extension à 174 m² !) vous attend sur un généreux terrain de 11,71 ares.

Le calme absolu en seconde ligne, l'intimité d'une cour fermée, et un potentiel d'aménagement rare : voici LA maison qui transformera vos projets de vie en réalité !

CE QUI FAIT TOUTE LA DIFFÉRENCE

Emplacement stratégique : À 5 minutes d'Obernai, à proximité immédiate d'une gare et d'une autoroute, Strasbourg à seulement 25 minutes, Sélestat 20 mn, Colmar 35 mn
Plain-pied fonctionnel avec 3 chambres actuelles + possibilité de 4 chambres supplémentaires à l'étage
Terrain piscinable avec multiples espaces : potager, verger, aire de jeux...
Portail électrique et grand garage clos

LA VISITE EN DÉTAIL

REZ-DE-CHAUSSÉE - 96,40 m² de confort
• Hall d'entrée avec rangements intégrés
• Salon/salle à manger convivial agrémenté d'une cheminée



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 2 380,00 € et 3 300,00 €



Description complète

DMI Solutions et Immo Maxx unissent leurs expertises pour vous présenter cette perle rare du marché immobilier alsacien.

IMAGINEZ-VOUS ICI...

Dans un écrin de verdure préservé, au cœur du charmant village de Goxwiller, cette maison familiale de 96,40 m² habitables (possibilité d'extension à 174 m² !) vous attend sur un généreux terrain de 11,71 ares.

Le calme absolu en seconde ligne, l'intimité d'une cour fermée, et un potentiel d'aménagement rare : voici LA maison qui transformera vos projets de vie en réalité !

CE QUI FAIT TOUTE LA DIFFÉRENCE

Emplacement stratégique : À 5 minutes d'Obernai, à proximité immédiate d'une gare et d'une autoroute, Strasbourg à seulement 25 minutes, Sélestat 20 mn, Colmar 35 mn

Plain-pied fonctionnel avec 3 chambres actuelles + possibilité de 4 chambres supplémentaires à l'étage

Terrain piscinable avec multiples espaces : potager, verger, aire de jeux...

Portail électrique et grand garage clos

LA VISITE EN DÉTAIL

REZ-DE-CHAUSSÉE - 96,40 m² de confort

- Hall d'entrée avec rangements intégrés
- Salon/salle à manger convivial agrémenté d'une cheminée authentique
- Cuisine équipée avec accès direct terrasse et escalier vers la cour

• 3 chambres lumineuses

• Salle de bain

• WC indépendant

ÉTAGE - 78 m² DE POTENTIEL EXCEPTIONNEL

• Immense comble aménageable (120 m² au sol)

• Dalle béton + 10 cm d'isolation déjà réalisés

• 2 fenêtres existantes + 2 conduits de cheminée (dont 1 double)

• Possibilité de créer 4 chambres supplémentaires - Parfait pour famille nombreuse, chambres d'hôtes, espace pro...

SOUS-SOL - Des volumes généreux

• Cave à vin

• Atelier bricolage

• Grand espace de stockage

• Garage fermé

EXTÉRIEUR - Un véritable paradis de 11,71 ares

• Seconde terrasse couverte pour vos soirées tartes flambées

• Bour à bois dans un espace cocooning

• Jardin verdoyant sans vis-à-vis

• Dépendance à personnaliser selon vos envies

• Cour fermée sécurisée par portail électrique

LES ATOUTS QUI SÉDUISENT

- Maison en retrait, environnement ultra-calme

- Construction traditionnelle années 1980, solidement bâtie

- Terrain plat et arboré, idéal pour vos enfants

- Accès autoroutier et ferroviaire à proximité immédiate

- Proximité commerces et services : Obernai, Barr, Sélestat, Rosheim, Molsheim

SITUATION GÉOGRAPHIQUE IDÉALE

Au cœur de l'Alsace, profitez du meilleur des deux mondes :

• De charme et la tranquillité d'un village authentique

• La proximité des commodités et grands axes (A35)

• Strasbourg à 25 minutes, idéal actifs et familles

INFORMATIONS PRATIQUES

Prix : 479 000 € HAI

Surface habitable : 96,40 m² (+ 78 m² aménageables)

Terrain : 11,71 ares

VOTRE VISITE PRIVILÉGIÉE VOUS ATTEND !

Cette maison à fort potentiel n'attend plus que vous. Les projets d'aménagement sont multiples et s'adapteront parfaitement à VOS envies.

Contactez-nous dès maintenant pour découvrir votre futur havre de paix !

Niveau	Type de pièce	Surface (m ²)	Descriptif
RDC	Entrée	8,2	
RDC	Dégagement 1	7,55	
RDC	Salon	17,55	
RDC	Cuisine	12,75	



Niveau	Type de pièce	Surface (m ²)	Descriptif
RDC	Dégagement 2	3,3	
RDC	Salle d'eau	4,75	
RDC	WC	2,3	
RDC	Chambre 1	11,5	
RDC	Chambre 2	13,45	
RDC	Chambre 3	15,5	
1er &tagé	Combles	78	120



67810 Holtzheim, France
contact@immo-maxx.fr
+33 6 80 25 48 94

Agent commercial indépendant de SAS
Immobilier Email - EI
RSAC 53988241500026





67810 Holtzheim, France
contact@immo-maxx.fr
+33 6 80 25 48 94

Agent commercial indépendant de SAS
Immobilier Email - El
RSAC 53988241500026

