



## Maison de caractère à vendre à Sélestat - 312 m<sup>2</sup> - Jardin - Fort potentiel après rénovation - Proche gare et accès A35

SELESTAT 67600

**469 000 € \***

\* 469 000 € honoraires inclus

450 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.22% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET  
SELESTAT

1 place du Général de Gaulle  
67600 SELESTAT

03 90 57 29 09

## Maison de caractère à vendre à Sélestat - 312 m<sup>2</sup> - Jardin - Fort potentiel après rénovation - Proche gare et accès A35

Exclusivité Guy Hoquet Sélestat

Située à Sélestat, dans un secteur recherché proche de la gare, des commerces et de toutes les commodités, cette maison de bon standing développe environ 312 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain de plus de 11 ares, offrant de très beaux volumes et un fort potentiel de valorisation.

Son emplacement est un véritable atout : vous rejoignez l'A35 en 2 minutes, avec un accès rapide vers Colmar et Strasbourg, idéal pour les actifs comme pour les investisseurs.

Un bien aux multiples possibilités :

La maison est organisée sur 3 niveaux de vie distincts, offrant un fort potentiel pour :

- une maison bi-famille
- un projet de division ou d'investissement locatif
- l'installation d'une profession libérale ou activité indépendante au rez-de-chaussée, tout en conservant une habitation à l'étage

\* Composition du bien \*

Sous-sol :  
Bibliothèque  
Pièce polyvalente  
Sanitaires  
Espace piscine

Rez-de-chaussée :  
Entrée et couloir  
WC indépendant  
Salle de bain  
Cuisine et espace salle à manger  
Spacieux salon-séjour  
Salle de billard  
Chambre  
Salle de bain avec wc  
Suite parentale avec salle d'eau

1er étage :  
Dégagement  
WC indépendant  
Cuisine  
Salle de bain  
3 chambres  
Salon

2e étage :  
Grand espace salon / pièce de vie supplémentaire

\* Atouts majeurs \*

Maison de bon standing avec volumes généreux  
Trois niveaux de vie exploitables  
Terrain de plus de 11 ares avec jardin, ombragé  
Emplacement stratégique proche gare et commodités  
Accès rapide A35 (2 minutes) vers Colmar et Strasbourg

\* À prévoir \*

Des travaux de rénovation énergétique (classe énergie F, chauffage fioul) sont à envisager, permettant une valorisation importante du bien.

Ce bien rare conviendra parfaitement à une famille, un investisseur ou un professionnel souhaitant allier habitation et activité.

Honoraires à la charge de l'acquéreur : 4,3 %

312 m <sup>2</sup>	10 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	3 sde
--------------------	-------------	---------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
-------------	-----

Etage	1
Nombre étages	1
Accès Bus	5 min
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	5 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1959
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Oui
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	3
WC	3
Cuisine	Amenagée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Etat intérieur	Travaux à prévoir
Date ERP	2025-05-16 15:44:45
Diagnostic Energétique	Oui

Valeur consommation énergie finale 349 kWh/m<sup>2</sup> par an

Conso Energ 361 kWh/m<sup>2</sup> par an

Surface terrain 1168 m<sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1550€ et 2110€ au 01/01/2023

**Logement à consommation énergétique excessive**

## Photos du bien





