



## Ensemble immobilier Maison 5/6 pièces + Appartement 2/3 pièces

121 m<sup>2</sup>

6 pièces

Gries



Vendu

Surface	121.00 m <sup>2</sup>
Séjour	37 m <sup>2</sup>
Superficie du terrain	06 a 98 ca
Pièces	6
Chambres	4
Niveaux	3
Salle d'eau	2
WC	2 Indépendant
Epoque, année	1981 Récent
État général	En excellent état
Vue	Aucune
Exposition	Traversant
Chauffage	Fioul En citerne
Ouvertures	PVC, Double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout, Conforme
Cuisine	Aménagée et équipée, Américaine
Ameublement	Non meublé
Stationnement int.	2
Stationnement ext.	2
Autres	Cheminée
Taxe foncière	1 327 €/an

---

Référence VM300 Gries, à 30 km de Strasbourg et à 750 mètres de la gare TER, Véritable coup de coeur pour cet ensemble immobilier composé d'une maison 5/6 pièces de 121 m<sup>2</sup> (154 m<sup>2</sup> au sol) et d'un appartement 2/3 pièces de 71 m<sup>2</sup> (98 m<sup>2</sup> au sol).

#### LA MAISON :

Rénovée en 2015, cette agréable maison est composée, au rez-de-chaussée, d'un spacieux salon/séjour avec cheminée, d'une cuisine ouverte sur la salle à manger avec accès direct vers la terrasse et d'un ensemble entrée/dégagement avec vestiaire et WC indépendant.

Au premier étage, trois grandes chambres et une salle d'eau avec douche à l'italienne.

Dans les combles aménagés, une grande chambre avec dressing et cabine de douche.

Le bien dispose également d'un sous sol complet, avec garage, buanderie, chaufferie ainsi qu'une pièce aménagée, avec douche, vasque et WC attenant.

#### L'APPARTEMENT :

La propriété dispose par ailleurs d'une vaste dépendance avec au premier étage un élégant appartement 2/3 pièces de 2018, composé d'une cuisine ultra contemporaine ouverte sur un spacieux salon/salle à manger, d'une chambre à coucher avec dressing et espace de rangement, d'une salle d'eau avec douche à l'italienne et WC indépendant.

(Prestations complémentaires : volets électriques, fenêtres avec moustiquaires)

Le rez-de-chaussée accueille un local pour partie sous verrière, configuré actuellement en atelier et espace de stockage (env. 100 m<sup>2</sup>), un garage double en enfilade (env. 40 m<sup>2</sup>) et un abris de stationnement (env. 18 m<sup>2</sup>).

Les abords extérieurs, très soignés, sont entièrement aménagés (terrasse couverte, piscine hors sol, pavage, terrain gazonné et clôturé)

Selon le projet de vie et/ou le schéma familial envisagés, cet ensemble immobilier peut être aisément adapté à divers scenarii :

- Résidence principale (parents, enfants, grands parents)
- Activité socioprofessionnelle (entrepreneur, artisan...)
- Investissement locatif (possibilité d'offrir à la location un ou les deux logements)
- Location touristique (Gîte, Airbnb)

#### Les points forts :

- Beaux volumes
- Prestations de qualité
- Idéal projet familial (2 logements)
- Possibilité locative ou bi famille
- Proche gare TER

- Niveau 0 :
- Salon/Salle à manger (Maison) : 37 m<sup>2</sup>
  - Entrée (Maison) : 8,8 m<sup>2</sup>
- Niveau 1 :
- Chambre 1 (Maison) : 10,2 m<sup>2</sup>
  - Entrée (Appartement) : 10,5 m<sup>2</sup>
  - Chambre 2 (Maison) : 10,7 m<sup>2</sup>
  - Chambre 3 (Maison) : 11,6 m<sup>2</sup>
  - Chambre (Appartement) : 15,5 m<sup>2</sup>
- Description des pièces
- Salon/Salle à manger/Cuisine (Appartement) : 32,6 m<sup>2</sup>
  - Salle d'eau (Appartement) : 4,4 m<sup>2</sup>
  - Salle d'eau (Maison) : 5,22 m<sup>2</sup>
- Niveau 2 :
- Combles aménagés (Maison) : 13,5 m<sup>2</sup>
- Niveau 0 :
- Cuisine (Maison) : 14,9 m<sup>2</sup>

Description des annexes - Appartement 2/3 P. : 71 m<sup>2</sup>



**STIEGLER IMMOBILIER**  
 1a rue de la Saône  
 Illkirch-Graffenstaden (67400)  
 03 88 66 02 02

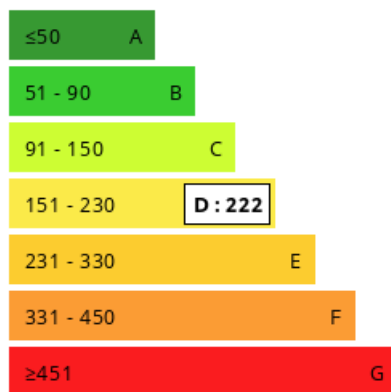


**Michel STIEGLER**  
 agence@stiegler-immobilier.fr  
 Carte T CPI 6701 2016 000  
 010 571  
 RCP MMA ENTREPRISE  
 146021445  
 03 88 66 02 02



### Consommations énergétiques

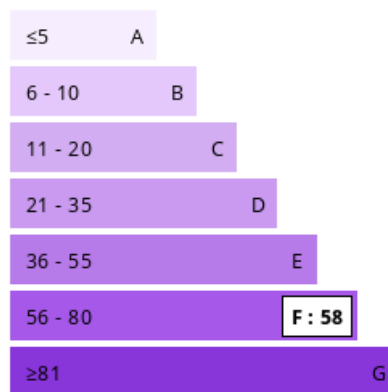
Logement économe



Logement énergivore (kWh/m².an)

### Émission de gaz à effet de serre

Faible émission de GES



Forte émission de GES (kg CO2/m².an)