



## ILLKIRCH, maison individuelle de 8 p.

153 m<sup>2</sup>

8 pièces

Illkirch-Graffenstaden



Façade avant

Surface	153.00 m <sup>2</sup>
Séjour	28 m <sup>2</sup>
Superficie du terrain	03 a 89 ca
Pièces	8
Chambres	4
Niveaux	2
Salle de bains	1
Salle d'eau	1
WC	2
État général	A rafraîchir
Chauffage	Pompe à chaleur Individuel
Ouvertures	Bois/PVC
Assainissement	Tout à l'égout
Cuisine	Aménagée et équipée
Taxe foncière	1 206 €/an

---

Référence VM341, Mandat N°18466 ILLKIRCH, quai de l'III, venez découvrir cette charmante maison individuelle de 8 pièces sur 3,89 ares de cour et jardin, idéalement située à deux pas du centre ville.

Le bien se compose au rez-de-chaussée : d'un dégagement d'entrée, un spacieux salon / séjour d'environ 28 m<sup>2</sup> avec cheminée, une cuisine ouverte équipée donnant sur le salon et sur une grande véranda climatisée et chauffée, une chambre, un vestiaire, ainsi qu'une salle d'eau avec WC séparé.

A l'étage : un dégagement, une grande chambre d'environ 20m<sup>2</sup>, ainsi qu'une suite parentale d'environ 38m<sup>2</sup>, composée d'un espace TV, d'une chambre, d'un bureau et d'une salle de bain avec WC.

L'ensemble est réparti sur une surface habitable d'environ 153 m<sup>2</sup>.

Ce bien dispose également de sur-combles isolés et d'un sous-sol d'environ 70 m<sup>2</sup>.

A l'extérieur : un espace vert à l'avant de la maison (pouvant éventuellement évoluer en stationnements), une cour pavée, un garage (actuellement configuré en espace de sport), un espace vert à l'arrière de la maison avec potager.

Ce bien dispose d'un fort potentiel.

Rafraîchissements à prévoir.

Référence annonce : VM341

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard compris entre 1610 € et 2250 € par an.

(Prix moyens des énergies indexés sur l'année 2021, abonnements compris)

Date de réalisation des diagnostics : 25/02/2022

Le prix indiqué comprend les honoraires de 5,5% TTC à la charge de l'acquéreur.

Prix hors honoraires : 438 000 €

Votre contact pour cette annonce au sein du cabinet Stiegler Immobilier :

Amaud WURTZ ☐ 07.86.68.31.78

arnaud.wurtz@stiegler-immobilier.fr

Agent commercial - R.S.A.C Strasbourg 888 939 600

Mandat N° 18466. Honoraires inclus de 5.5% TTC à la charge de l'acquéreur. Prix hors honoraires 438 000 €. Classe énergie C, Classe climat C. Montant moyen estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard, établi à partir des prix de l'énergie de l'année 2021 : entre 1610.00 et 2250.00 €.

Ce bien vous est proposé par un agent commercial. Nos honoraires : <https://www.stiegler-immobilier.fr/honoraires>

Les points forts :

- Situation idéale proche centre d'Illkirch
- Proche de toutes commodités (écoles, commerces, transports)
- Beaux volumes
- Belle Veranda climatisée
- Jardin

---

Niveau 1er etage :

- Suite parentale - Espace TV :

11,32 m<sup>2</sup>

- Suite parentale - Chambre :

11,43 m<sup>2</sup>

- Chambre : 20,78 m<sup>2</sup>

- Dégagement : 4,52 m<sup>2</sup>

- Suite parentale - Bloc  
sanitaire : 6,58 m<sup>2</sup>

- Suite parentale - Espace  
bureau : 9,56 m<sup>2</sup>

Niveau RdC :

Description des - Salon : 14 m<sup>2</sup>

pièces - Chambre : 14,13 m<sup>2</sup>

- Séjour : 14,20 m<sup>2</sup>

- Veranda : 18,70 m<sup>2</sup>

- Salle d'eau : 6,93 m<sup>2</sup>

- Vestiaire : 8,47 m<sup>2</sup>

- Cuisine : 8,55 m<sup>2</sup>

Niveau RdCh :

- Dégagement d'entrée : 3,92  
m<sup>2</sup>

Niveau Sous-sol :

- Cave 3 : 18,13 m<sup>2</sup>

- Cave 1 : 25,90 m<sup>2</sup>

- Cave 2 : 27,90 m<sup>2</sup>

---

Description des - Garage : m<sup>2</sup>  
annexes



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



**Arnaud WURTZ**  
arnaud.wurtz@stiegler-immobilier  
.fr  
Agent commercial (Entreprise  
individuelle)  
RSAC 888939600  
RCP VD 7.000.002/AC18017  
07 86 68 31 78

