



EXCLUSIVITÉ

## Un vrai cocon au cœur de Cernay : Terrasse, jardin, garage et charme fou.

Cernay (68700)

65 m<sup>2</sup> - 2 chambres - 1 salle de douche - 100 m<sup>2</sup> de terrain - Garage - Cave - Terrasse - Cour

### DESCRIPTION DU BIEN

Dans un quartier paisible et recherché de Cernay, à quelques minutes à pied des commerces, écoles et transports, découvrez cette maison de 65 m<sup>2</sup>, un véritable petit nid douillet mêlant confort, caractère et fonctionnalité.

Accolée de chaque côté et parfaitement isolée, elle offre une tranquillité surprenante, à l'abri de l'agitation, tout en restant proche de tout.

Dès l'entrée, le charme opère :

Un salon chaleureux, baigné de lumière, animé par un poêle à bois pour des soirées cocooning.

Une cuisine entièrement équipée, fonctionnelle et conviviale.

Des toilettes séparées au rez-de-chaussée pour plus de confort au quotidien.

À l'étage, vous découvrirez deux chambres pleines de charme, une salle d'eau moderne avec WC, et des espaces de rangement intelligemment aménagés sous les combles.

Côté extérieur, la vie prend une autre dimension :

Une terrasse en bois aménagée, parfaite pour des repas en plein air ou des soirées d'été entre amis

Un terrain de 1 are à l'arrière, au calme, modulable selon vos envies : potager, aire de jeux, espace détente... tout est possible

Un grand garage, avec établi, vaste espace de stockage et même une fosse pour bricoleur averti ou passionné de mécanique

Et en bonus, une cave saine, idéale pour stocker ou créer une belle cave à vin

Double vitrage, volumes optimisés, ambiance cosy et quartier recherché : cette maison a tous les atouts d'un bien rare, idéal pour une première acquisition, un couple avec enfant ou un amateur de tranquillité et de caractère.

Un bien plein de charme et sans compromis, à découvrir sans attendre !

171000 €

2630.77 €/m<sup>2</sup>



Eva Chantôme

Agent commercial en immobilier

[eva.chantome@siello.co](mailto:eva.chantome@siello.co)

06 78 74 41 49

Honoraires de 9 000 euros.

Surface : 65 m<sup>2</sup> habitable

DPE : Classe C • 168 kWh/m<sup>2</sup>.an

GES : Classe C • 25 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

Dépenses énergétiques : 970 à 1 370 € par an (2024)

Taxe foncière : 295 €

Informations de l'agent :

Eva Chantôme • RSAC 882082654

06 78 74 41 49 • eva.chantome@siello.co

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Surface          | 65 m <sup>2</sup>    |
| Terrain          | 100 m <sup>2</sup>   |
| Nombre de pièces | 3                    |
| Chambres         | 2                    |
| Construit en     | 1948                 |
| Chauffage        | Chauffage individuel |

## BILAN ÉNERGÉTIQUE

Diagnostic de performance énergétique

168 kWh/m<sup>2</sup>.an



Émissions de gaz à effet de serre

25 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.an



## SPÉCIFICITÉS DU BIEN

|                |            |      |
|----------------|------------|------|
| Double vitrage | Garage     | Cour |
| Cheminée       | Jardin     |      |
| Cave à vin     | Dépendance |      |
| Cave           | Terrasse   |      |