



## EXCLUSIVITÉ - Maison de Maître d'environ 225m<sup>2</sup> à vendre à Sélestat - Fort potentiel

SELESTAT 67600

**299 900 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
SELESTAT**

1 place du Général de Gaulle  
67600 SELESTAT

**03 90 57 29 09**

## EXCLUSIVITÉ - Maison de Maître d'environ 225m<sup>2</sup> à vendre à Sélestat - Fort potentiel

À Sélestat, dans un quartier résidentiel prisé, à seulement 2 minutes du centre-ville et de la gare, découvrez cette belle maison de maître développée sur 3 niveaux avec sous-sol complet, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement.

Cette propriété représente une opportunité rare pour différents projets : maison familiale ou multigénérationnelle, investissement locatif, immeuble de rapport ou à destination touristique, division en plusieurs lots, activité professionnelle ou profession libérale.

À l'extérieur, vous profiterez d'un agréable jardin, d'une terrasse, d'une cour ainsi que d'un garage. Le sous-sol complet offre également de vastes espaces de stockage avec plusieurs caves.

Le stationnement est gratuit et particulièrement facile dans la rue, un véritable atout à proximité immédiate du centre-ville.

Actuellement organisée avec un appartement par niveau, cette bâtisse de caractère pourrait, après rénovation, générer les revenus locatifs suivants :

- Rez-de-chaussée : appartement 3/4 pièces d'environ 82 m<sup>2</sup> - loyer estimé entre 700 € et 740 € par mois\*
- 1er étage : appartement 4 pièces d'environ 82 m<sup>2</sup> - loyer estimé entre 700 € et 740 € par mois\*
- 2ème étage : appartement 3 pièces d'environ 57 m<sup>2</sup> habitables - loyer estimé entre 580 € et 620 € par

mois\*

Soit un revenu locatif potentiel compris entre 23 760 € et 25 200 € par an, représentant un rendement locatif brut estimé entre 7,9 % et 8,4 % sur la base du prix de vente affiché - rendement locatif brut estimé à environ 6,7% en se basant sur les travaux à effectuer dans le scénario n°2 de l'audit énergétique (isolation / menuiseries).

#### LES POINTS FORTS

- Quartier résidentiel recherché
- À 2 minutes de la gare et du centre-ville de Sélestat
- Maison de caractère avec du cachet
- Sous-sol total
- Jardin, terrasse et garage
- Fort potentiel de valorisation après travaux
- Idéal investisseur, profession libérale ou grande famille

Classe énergie : F

Dans le cadre de travaux de rénovation énergétique, plusieurs aides financières peuvent être sollicitées (MaPrimeRénov', ANAH), sous conditions d'éligibilité, afin d'optimiser le coût global du projet et la performance du bien.

Une opportunité rare à Sélestat pour concrétiser un projet patrimonial, familial ou d'investissement à forte rentabilité potentielle.

Maison disponible au 1er janvier 2027.

\* sous réserve de rénovation et de privatisation d'une partie du jardin.

225.22 m <sup>2</sup>	11 pièce(s)	5 chambres	2 sdb	1 sde
-----------------------	-------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-est
Nombre étages	2
Distance Commerces	1 km
Accès Gare	2 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1920
Neuf - Ancien	Ancien

Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	2
Salle(s) d'eau	1
WC	3
Cuisine	Equipée
Exposition Séjour	SUD-EST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	A rafraîchir
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Sous-sol	Oui
Date ERP	2026-06-11 15:30:10
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	374.2 kWh/m2 par an
Conso Energ	392 kWh/m2 par an

Surface terrain

462 m<sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 6850€ et 9330€

**Logement à consommation énergétique excessive**

## Photos du bien







