



## Villa d'Architecte de Prestige à Lutterbach – Luxe, Sérénité et Raffinement

Lutterbach (68460)

300 m<sup>2</sup> - 4 chambres - 1 salle de bain - 2 salles de douche - 3 WC - 908 m<sup>2</sup> de terrain  
- Garage - Terrasse - Piscine

### DESCRIPTION DU BIEN

Bienvenue à Lutterbach, un écrin de tranquillité au cœur de la région, où cette somptueuse villa d'architecte de 300 m<sup>2</sup> vous invite à découvrir un art de vivre exceptionnel. Nichée dans un quartier résidentiel exclusif, cette propriété est un véritable havre de paix, offrant un cadre de vie idéal pour ceux en quête de confort, de luxe et de sérénité.

La villa, construite sur un terrain généreux de 908 m<sup>2</sup>, se déploie sur deux niveaux. Dès l'entrée, vous serez séduit par un vaste espace de vie de 70 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, où le séjour est magnifié par un home cinéma intégré, parfait pour des soirées en famille ou entre amis. La salle à manger et la cuisine ouverte, équipée d'un îlot central moderne, invitent à partager des moments conviviaux dans un cadre raffiné. Ce niveau comprend également une chambre spacieuse de 17 m<sup>2</sup> contenant une salle d'eau, idéale pour accueillir des invités, ainsi qu'un bureau, un cellier, une buanderie et deux caves à vin pour les amateurs de grands crus. Une pièce polyvalente, pouvant faire office de chambre ou de salle de sport, est accompagnée de sa propre salle d'eau et WC privés.

À l'étage, la villa continue de dévoiler ses atouts avec une suite parentale de 50 m<sup>2</sup>, véritable oasis de bien-être comprenant un sauna privé, une salle de bain avec baignoire, une salle d'eau et des WC séparés. Une deuxième chambre de 20 m<sup>2</sup> avec dressing complète cet étage. Un élégant salon de billard de 36 m<sup>2</sup> ajoute une touche de sophistication et de divertissement à cet étage.

L'étage dispose également d'une terrasse de 80 m<sup>2</sup>, ayant fait l'objet d'une acceptation pour l'ajout éventuel de 30 m<sup>2</sup> supplémentaires, vous offrant ainsi la possibilité de personnaliser cet espace selon vos besoins.

Les extérieurs de la villa sont tout aussi impressionnants, conçus pour offrir des moments de détente et de convivialité. La piscine au sel en carbone de 12x4 m est équipée de caractéristiques de pointe : volet immergé en lame polycarbonate, robot nettoyeur, pompe à chaleur Zodiac, gestion automatique du pH et gestion du niveau d'eau par sonde, garantissant un entretien facile et une utilisation optimale. Profitez également d'une cuisine d'été pour des repas en extérieur, d'un terrain de pétanque, ainsi que d'un jacuzzi et d'une douche extérieure, parfaits pour se rafraîchir après une journée ensoleillée. La terrasse de 70 m<sup>2</sup>, ombragée par une élégante pergola, est un véritable prolongement de votre espace de vie.

Lutterbach, avec son cadre verdoyant et son ambiance paisible, est une commune prisée qui offre un parfait équilibre entre vie calme et accès facile aux commodités urbaines. Cette ville, riche en histoire et en culture, est l'endroit rêvé pour ceux qui recherchent un cadre de vie privilégié, à la fois tranquille et proche de tout.

1360000 €

4533.33 €/m<sup>2</sup>



**Stéphanie Séverin**  
Agent commercial en  
immobilier

[stephanie.severin@siello.co](mailto:stephanie.severin@siello.co)

06 52 78 04 97

Le garage souterrain de la villa, équipé d'un monte-voiture de 3 tonnes et d'un chargeur pour voiture électrique, répond aux besoins des propriétaires les plus exigeants. Pour assurer votre sécurité et votre tranquillité d'esprit, la propriété est également dotée d'un visiophone et de caméras de surveillance.

Proposée au prix de 1 360 000 €, cette villa d'exception avec ses quatre chambres et ses vastes espaces de vie incarne le raffinement et l'élégance dans un cadre de vie unique. Contactez-nous dès maintenant pour organiser une visite et laissez-vous charmer par cette résidence de prestige à Lutterbach.

Votre mandataire Stéphanie SEVERIN.

Surface : 300 m<sup>2</sup> habitable  
DPE : Classe BGES : Classe A  
Taxe foncière : 3 300 €

Informations de l'agent :  
Stéphanie Séverin • RSAC SAINT DENIS  
06 52 78 04 97 • stephanie.severin@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	300 m <sup>2</sup>
Terrain	908 m <sup>2</sup>
Nombre de pièces	8
Chambres	4
Salles de bain	1
Toilettes	3
Chauffage	Chauffage au sol
Eau chaude	Électricité

## BILAN ÉNERGÉTIQUE

Diagnostic de performance énergétique

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



Émissions de gaz à effet de serre

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



## SPÉCIFICITÉS DU BIEN

Alarme	Domotique	Vidéo surveillance	Jardin
Double vitrage	Home cinéma	Dressing	Piscine
Cheminée	Toit isolé	Cave à vin	Terrasse
Salle de sport	Sauna	Garage	Tout-à-l'égout

\_\_\_\_\_