

IMMEUBLE
26 RUE DE L'EST
MULHOUSE

ANCIEN RÉNOVÉ À NEUF
VUE SUR LE CANAL

A VENDRE

- *APPARTEMENT 1ER ETAGE*
131M²
- *APPARTEMENT 2ÈME ETAGE ET*
COMBLES AMÉNAGÉES - 141M²
TERRASSE DE 24M² SUR LE
CANAL



RENOVATION : L'ESPRIT ET LES VALEURS

Au printemps 2020, nous avons pris conscience de l'importance d'avoir un « home » : pas seulement un logement, mais un vrai lieu de vie et même de (télé)travail, chaleureux, spacieux, lumineux.

L'immeuble situé **26 rue de l'Est** avait été délaissé, et fait l'objet de piètres rénovations qui l'avaient en partie massacré. Ses appartements avaient été dévolus à des locations successives, sans soin ni respect des lieux.

La rénovation globale de l'immeuble a été entreprise, avec pour objectif de lui redonner sa noblesse, son cachet, et d'offrir un habitat spacieux, de grande qualité, avec une âme.

Tant les aspects extérieurs que les parties communes desservant les appartements ont été restaurés, avec le souci de revenir à l'état d'origine, et *selon les préconisations de l'architecte des Bâtiments de France et du service d'urbanisme de la ville de Mulhouse*, garants de la sauvegarde du patrimoine.

Il a été fait appel à des *entreprises familiales locales* ayant de véritables savoirs-faire (menuiserie, couverture-zinguerie, huisseries, ferronnerie, béton ciré...etc.).

Nous avons privilégié les *matériaux nobles* et *équipements fabriqués en France* ou en Italie (parquets, carrelages, robinetterie, cuisines, escalier).

Dans la mesure du possible, les éléments anciens ont été conservés, remis à nu et restaurés (poutres, carreaux de ciment), afin de garder *l'âme des lieux*.

Enfin, la *performance énergétique* de l'immeuble a été optimisée, avec la mise en œuvre d'une isolation extérieure de la toiture.



UNE RÉFECTION À NEUF DE L'ENSEMBLE

Début 2021, la copropriété a décidé d'une réfection « à neuf » des parties communes de l'immeuble, dans toutes ses composantes.

Les travaux suivants ont été effectués :

TOITURE ET CHARPENTE

- la toiture amiantée a été déposée et entièrement refaite, avec un **nouveau lattis**, une **isolation thermique par l'extérieur** en polyuréthane projetée de marque ISOTRIE (ISOTRIE C240), d'une épaisseur de 14cm, de coefficient $R=6,05$; le terrasson est en **tuiles mécaniques EN TERRE CUITE Koramic** , les brisis en **ardoise naturelle** avec une pose traditionnelle au crochet,
- les **lucarnes** ont été recouvertes de **zinc**, façonné sur-mesure
- la **zinguerie** a été entièrement changée,
- la **charpente** a été **traitée**, et les poutres (arbalétriers au niveau du 2^{ème} étage) ont été renforcées



UNE RÉFECTION À NEUF DE L'ENSEMBLE

HUISSERIES

L'ancienne porte d'entrée de l'immeuble (en PVC) a été remplacée par une *porte en chêne moulurée fabriquée sur-mesure*, selon le modèle de la porte d'origine (encore existante 24 rue de l'Est), par un atelier de menuiserie à Mulhouse

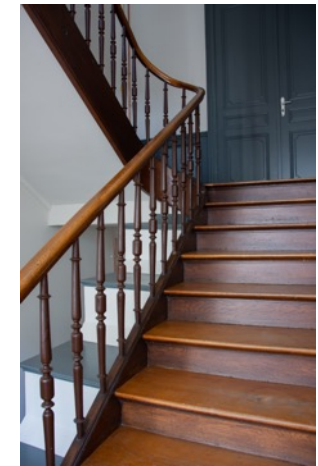
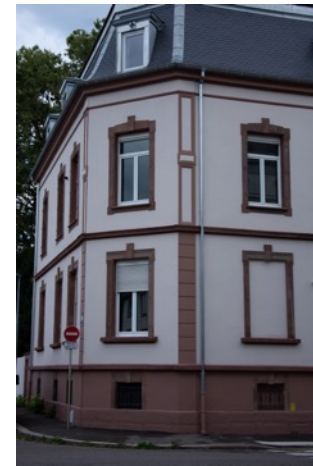
Le portail délabré a été remplacé par un *portail motorisé à double battant* de style ancien en fer anodisé traité contre la rouille, de même que le portillon sur cour.



UNE RÉFECTION À NEUF DE L'ENSEMBLE

FAÇADES & CAGE D'ESCALIER

- la *façade* a été *ravalée* (enduits et peinture minérale), les entourages de fenêtres et corniches en grès restaurés au mortier,
- les *sous-bassements* y compris les ferronneries ainsi que le mur d'enceinte ont été *restaurés* et repeints,
- l'*électricité* de toutes les parties communes a été *refaite à neuf* et mise aux normes,
- les *murs et plafonds de la cage d'escaliers* ont été entièrement *renovés* (enduits et peinture)



UNE RÉFECTION À NEUF DE L'ENSEMBLE

ENLEVEMENTS DES ANCIENNES INSTALLATIONS

Les communs ont été débarrassés des anciens équipements (chaudière, cuve à fioul, conduites diverses).

Les conduites d'évacuation communes d'eaux usées ont été remplacées.

RACCORDEMENT AU GAZ DE VILLE

L'arrivée de gaz a été modifiée au profit d'un *raccordement collectif* aux normes, assurant une alimentation en gaz de chacun des 4 appartements (*4 compteurs*).



Au vu de ces travaux d'ampleur réalisés dans les règles de l'art, seul un entretien normal des parties communes est à prévoir en principe durant les 20 voire 30 prochaines années.

LA SITUATION

L'immeuble est situé 26 rue de l'Est avec une façade sud donnant directement sur le canal.

L'environnement est *calme*, la rue de l'Est et la rue du Port étant à sens unique, et la voie le long du canal exclusivement cyclable.

La situation est idéale. Elle offre un grand confort de vie, à pieds, en vélo, comme en voiture :

- la *gare* de Mulhouse est à 7min à pieds, le centre-ville 300m à pieds,
- la *voie cyclable* est à l'angle de l'immeuble,
- l'*embranchement d'autoroute* Mulhouse Centre est à 8min en voiture (directions Belfort, Colmar, Freiburg, Bâle),
- la *voie rapide* longeant le canal en direction de Brunstatt ou Rixheim permet de sortir rapidement en voiture de Mulhouse sur cet axe,
- des *arrêts de bus et tram* sont à proximité (Gare, Porte de Bâle).

Le canal constitue désormais une *véritable coulée verte pour* les immeubles situés côté pair de la rue de l'Est donnant sur les arbres bordant le canal.



LA COPROPRIETE

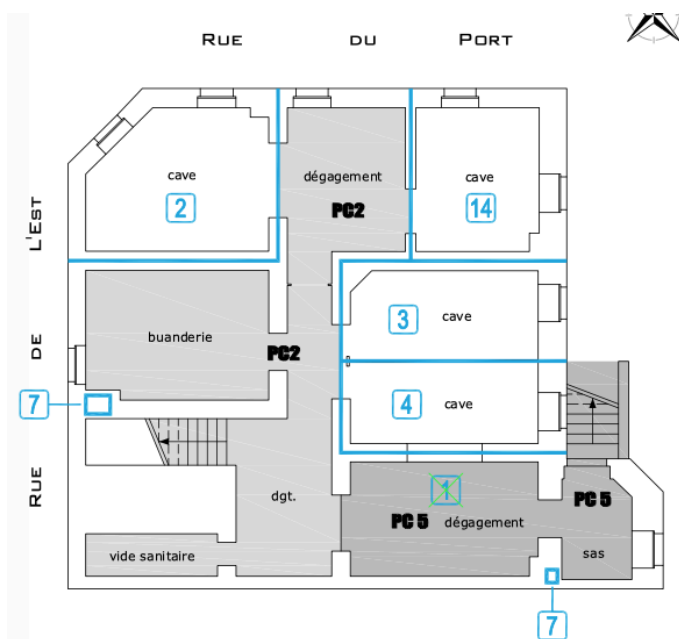
La copropriété est composée **4 lots principaux** : deux appartements au RDC dont un local professionnel, un autre au 1^{er} étage et le dernier au 2^{ème} étage et combles avec terrasse.

Dans le cadre de la rénovation de l'immeuble, des cessions au niveau des parties communes sont intervenues de manière à ce que chaque lot principal bénéficie d'une **surface optimale** et d'un **confort au quotidien dans l'usage des parties communes**.

Ainsi, une **cave traversante** désormais commune permet de passer de la cour à l'intérieur de l'immeuble, d'y laisser sa **bicyclette**, trottinette... Une **buanderie commune** à tous les appartements est également à disposition.

Chaque appartement dispose d'une **cave privative**, et potentiellement d'un **garage**.

Au regard des modifications et des travaux d'ampleur intervenus, une nouvelle **esquisse d'étage** a été dressée par un géomètre et le **règlement de copropriété** a été modifié en conséquence par notaire, de sorte que la copropriété est à ce jour parfaitement tenue.



APPARTEMENT

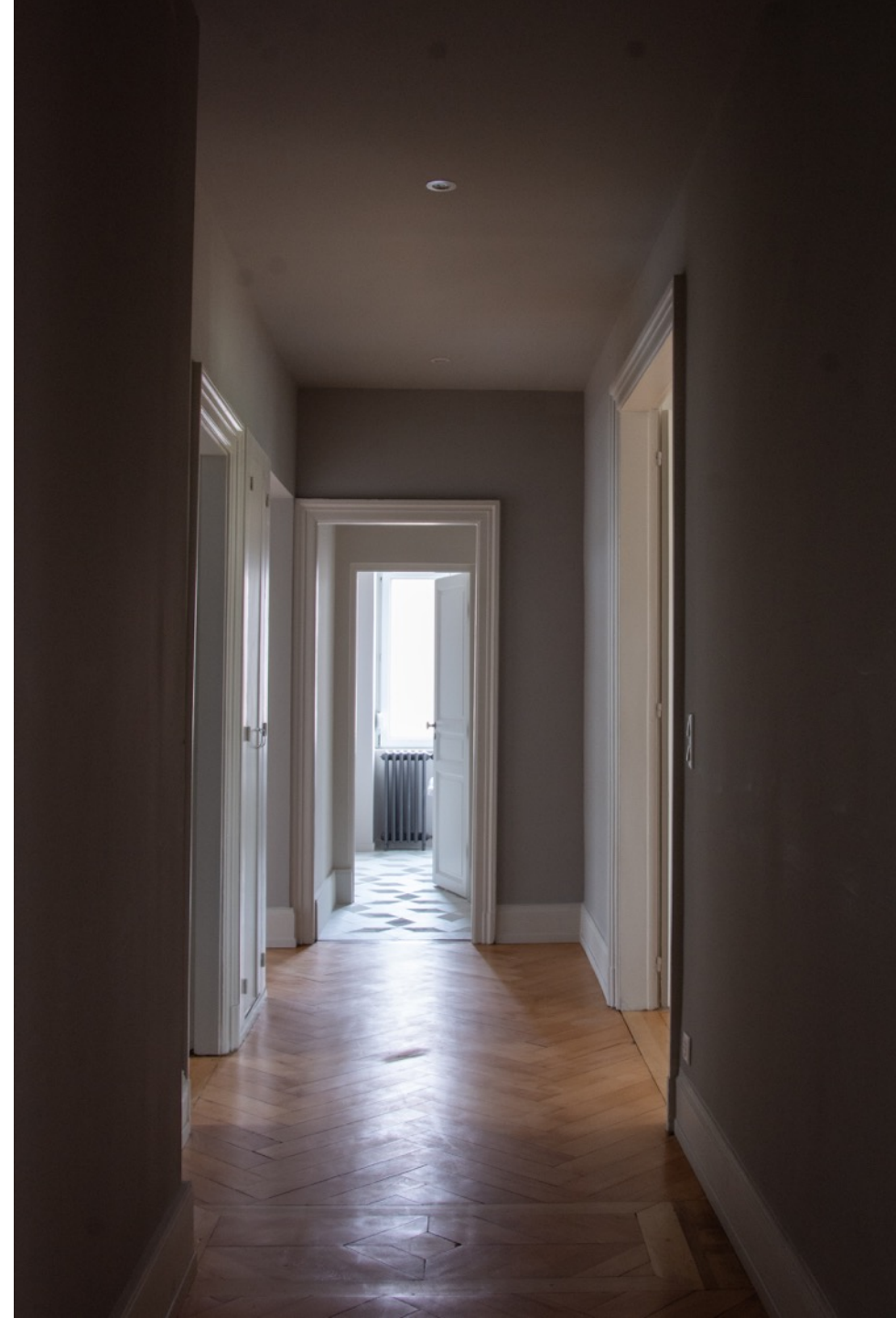
1^{ER} ÉTAGE - 131M2

*3-4 pièces, cuisines équipée, SDB, dressing, placards,
WC indépendant, grand dégagement, cave privative*

Garage possible

Cet appartement est caractérisé par son **CACHET ANCIEN** : de vieux parquets à bâtons rompus, des plafonds hauts, des boiseries et moulures sous les fenêtres, des radiateurs en fonte.

Pour sa rénovation, le parti a été pris de **CONSERVER** voire de **RESTAURER** le style ancien, avec l'emploi de *matériaux nobles* et la pose d'*équipements d'époque*



STYLE ANCIEN

RADIATEURS EN FONTE

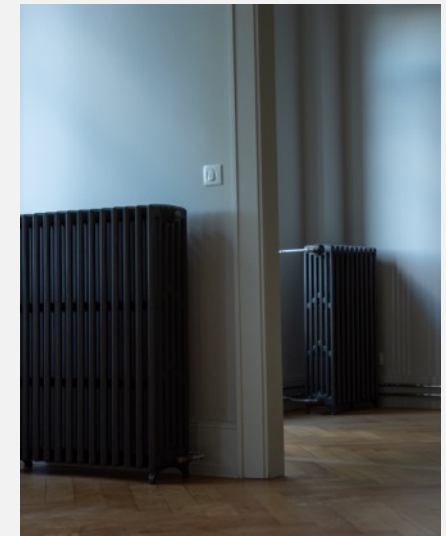
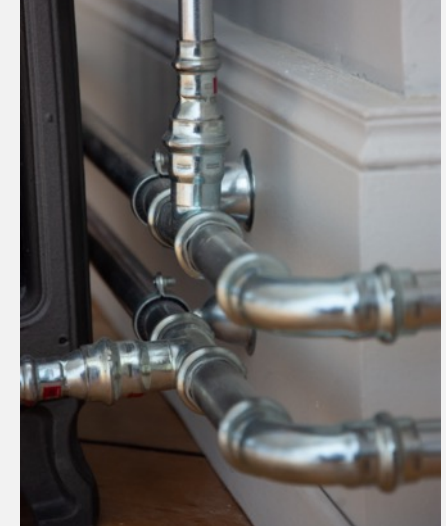
Des *radiateurs anciens, refaits à neuf* avec *garantie* et manettes à l'ancienne, ont été remis au lieu des radiateurs électriques.

- pour apporter d'une part une *performance thermique incomparable*,
- et pour retrouver une *esthétique de caractère* et un charme d'époque.

Chaque pièce, y compris la cuisine et la SDB, est pourvue de radiateurs en fonte.

L'entière *distribution* a été refaite avec conduites d'alimentation des radiateurs en *électro zingué apparent*.

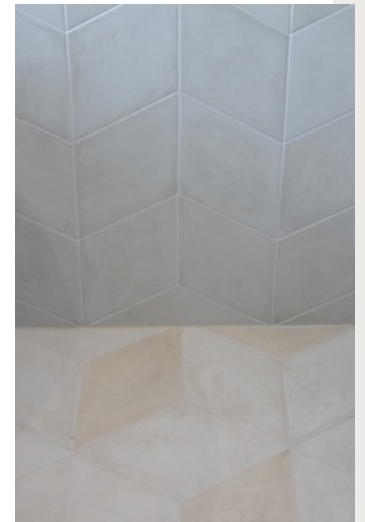
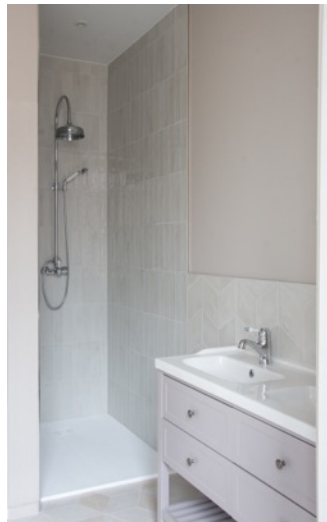
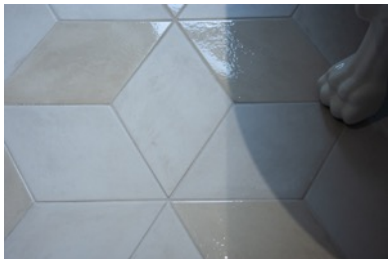
La chaudière individuelle au gaz est neuve.



STYLE ANCIEN

Le *carrelage* de la SDB provient de chez [Marca Corona](#), céramiste produisant en Italie depuis 1741 des produits d'excellence, à la fois classiques et contemporains.

La *robinetterie*, de style rétro, provient de chez [Cisal](#), maison familiale spécialisée dans la robinetterie fabriquant en Italie, tandis que la baignoire, de chez [Rogier & Mothes](#), maison française de mobilier ancien, rappelle celle d'époque en fonte.



STYLE ANCIEN

SOLS

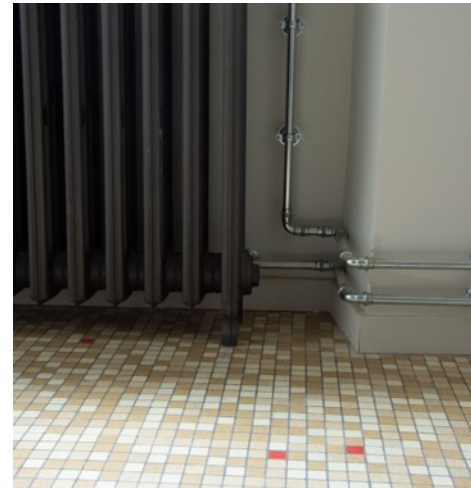
Tous les *parquets anciens* ont été *poncés et revitrifiés*



Un *parquet contrecollé de chêne* (fabriqué en France), en *pose bâtons-rompus*, a été posé en lieu et place de la moquette qui avait remplacé le parquet (arraché) dans la chambre côté canal



Dans la cuisine, les *petits carreaux de ciment* multicolores au sol ont été grattés et nettoyés, et conservés tels que, comme témoins d'une époque



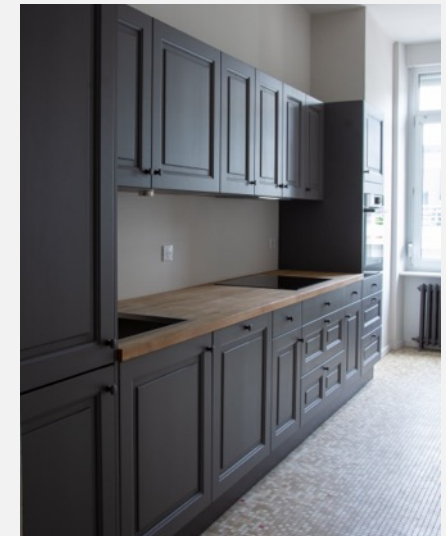
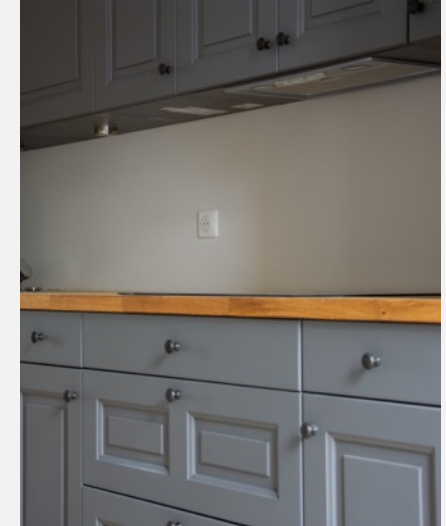


PERFORMANCE THERMIQUE ET PHONIQUE

- *chauffage individuel au gaz neuf* : chaudière à condensation haute performance énergétique Atlantic, fabriquée en France, avec régulation intégrée et pilotage à distance, avec conduites d'alimentation des radiateurs en électro zingué apparent,
- *puissance des radiateurs* calculée en fonction du volume des pièces,
- *fenêtres double vitrage* et *volets roulants* révisés,
- isolation de la cloison donnant sur la cage d'escalier pour une meilleure *isolation thermique*,
- doublage de la cloison adossée à l'immeuble voisin dans la chambre/pièce à vivre côté salon pour une meilleure *isolation phonique*,
- *isolation phonique entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage*, mise en œuvre sous la chape du 2^{ème} étage

QUALITÉ ET FONCTIONNALITÉ

- *toilette indépendant* (WC suspendu) avec lave-mains,
- *cuisine équipée* façades bois fabriquée en France avec rangements optimisés, évier double bac, électro-ménager haut de gamme (réfrigérateur-congélateur combiné, plaque à induction, four, lave-vaisselle),
- *nombreuses prises électriques* permettant des éclairages indirects et au niveau des chevets, et *prises RJ45*,
- *SDB « double »*: douche à l'italienne et baignoire, double lavabo,
- branchement de machine à laver dans la SDB dans un *placard technique dédié*,
- *grand dressing et placards*
- *installations électrique et sanitaire* (conduites d'alimentation et d'évacuation) *refaites à neuf* et aux normes



CONFIGURATION MODULABLE & SOBRIÉTÉ

La *grande chambre* donnant sur la rue a été conçue pour être *cloisonnable*, afin de créer un bureau ou une petite chambre supplémentaire selon les besoins, disposant d'un radiateur et d'un éclairage indépendant ;

Le *grand séjour* est doublé d'un *salon* en enfilade qui peut être fermé pour y faire une *chambre indépendante*.

La *sobriété des teintes* a été recherchée. Une harmonie d'ensemble au niveau des couleurs a été trouvée en travaillant à partir du nuancier [Farrow and Ball](#). Des contrastes de gris, beige et blanc cassé viennent donner du relief et du caractère à l'appartement. Les boiseries ont été soulignées, et chaque pièce a son identité.



PLAN

Appartement 1^{er} étage
131 m²



PLUS D'INFORMATIONS - VISITER

SAS KOHLE

2 rue de la Tuilerie

68520 BURNHAUPT LE HAUT

Jérôme KOCH

06 80 23 57 81

j.koch@z-l.fr

Les visites s'organisent après entretien et suite à manifestation sérieuse d'intérêt.

APPARTEMENT 2EME ÉTAGE ET COMBLES

141M2 – TERRASSE 24M2



5 pièces, cuisine équipée, ouverte sur séjour-salon, 3 chambres, SDB avec WC, toilette indépendant, combles aménagées, terrasse, cave privative

Garage possible

ESPRIT CONTEMPORAIN

Cet appartement, situé dans la *charpente* et entièrement remanié dans ses volumes et dans la distribution des pièces, est contemporain.

Il offre une *ouverture sur le ciel* avec une large trémie apportant de la lumière provenant de la terrasse.

COMBLES

Les combles sont un *prolongement de l'espace de vie*, facilement accessibles par un *grand et large escalier* droit, invitant à la quiétude dans un *espace intimiste* qui s'ouvre sur une grande terrasse avec une large *vue sur les arbres et le ciel*



TERRASSE SUR LE TOIT



Une terrasse de 24 m², sans vis à vis, offre une *vue à 180° sur la forêt noire* et le *canal*.

Elle est orientée *plein sud* et bénéficie en été du *soleil de fin de journée*.

Les arbres forment un *écran de verdure*.

La terrasse comprend un *point d'eau*, des prises et un abris sous toiture.

PRÉSENCE DU BOIS

Afin de redonner de la *chaleur* et du *caractère* à cet appartement situé en toiture, le parti a été pris de mettre en valeur les *éléments de charpente* et de revenir à l'état d'origine:

- les *arbalétriers* ont été décoffrés et remis à nu, en *bois brut huilé* ou peints,
- toutes les *poutres* au niveau des combles sont *apparentes*,
- un *parquet de chêne contrecollé* 14mm (fabriqué en France) à grande et moyennes lames, dans le même ton que les poutres d'origine, recouvre tous les sols,
- les *portes* sont en *chêne massif brut huilé*,
- les *façades de cuisines* sont également en bois, ainsi que le *plan de travail* (fabrication française)



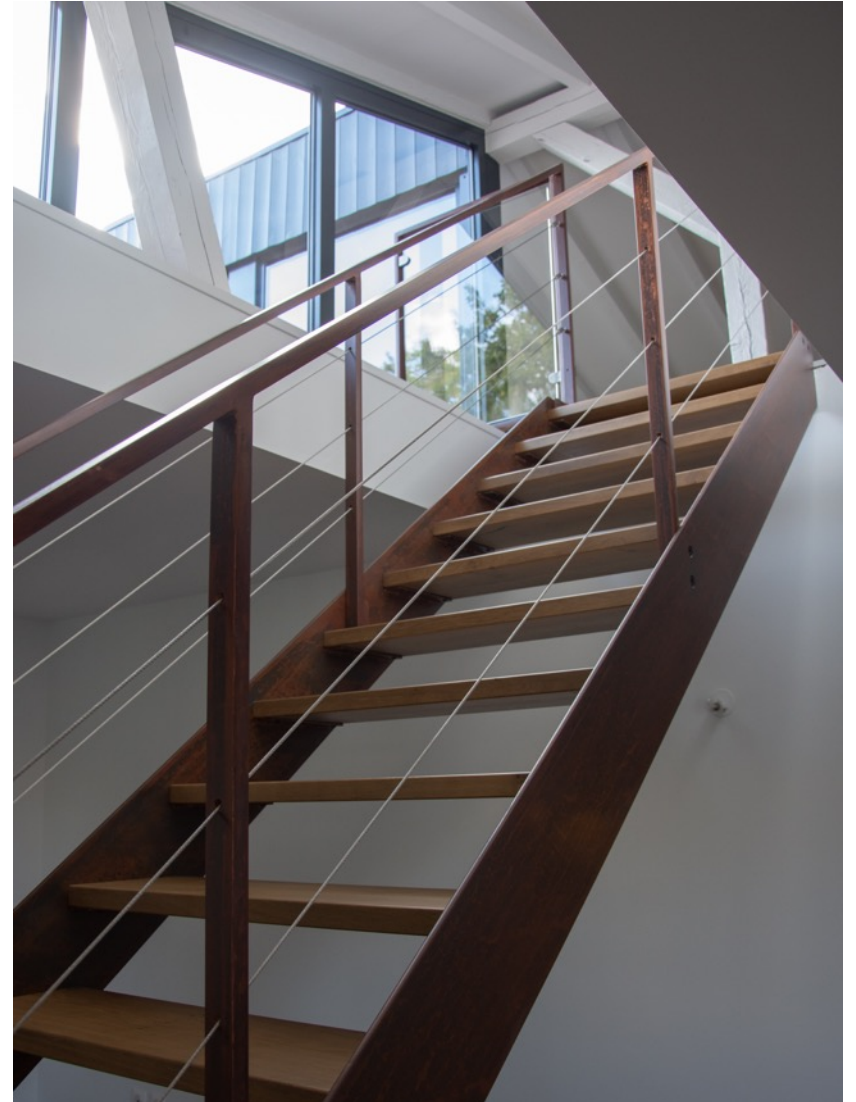
ESCALIER

L'escalier droit qui mène aux combles a été réalisé *sur mesure* par des *artisans ferronniers* de la vallée de Masevaux (68) dans le respect des *normes de sécurité*, suivant une ligne la plus épurée possible.

Les *marches* sont en *chêne plein* dans le même ton que le parquet.

L'escalier crée un *effet de séparation* entre le séjour-cuisine et le salon.

L'espace situé en dessous reste complètement *aménageable* vu sa hauteur.





SALON SÉJOUR CUISINE

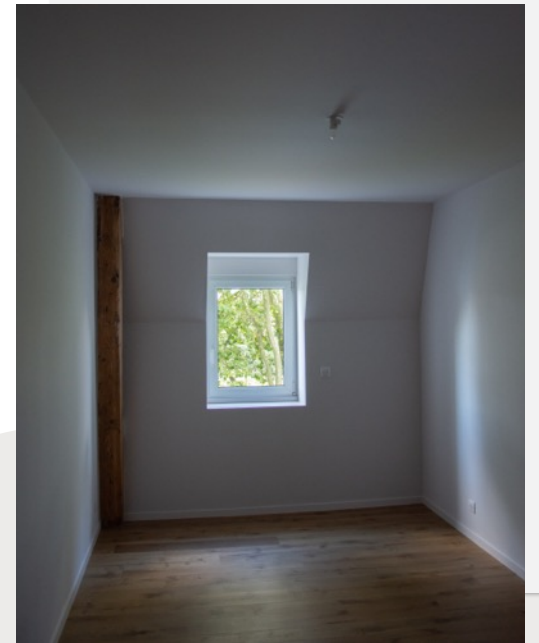
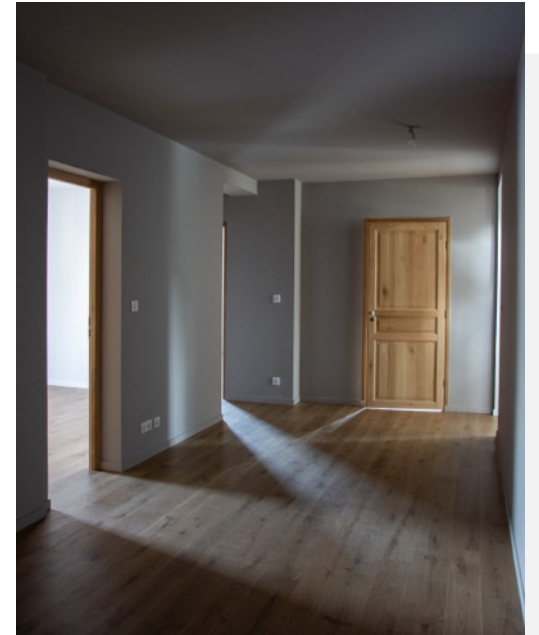
L'espace de vie est *entièrement ouvert*, baigné de *lumière* tout au long de la journée.

CLARTÉ ET INTIMITÉ

La teinte dominante est le *blanc*. Elle permet de réfléchir la *lumière* provenant des lucarnes en toiture.

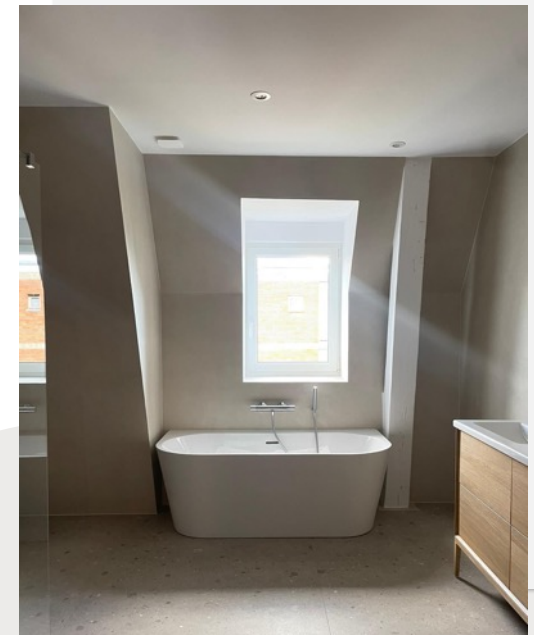
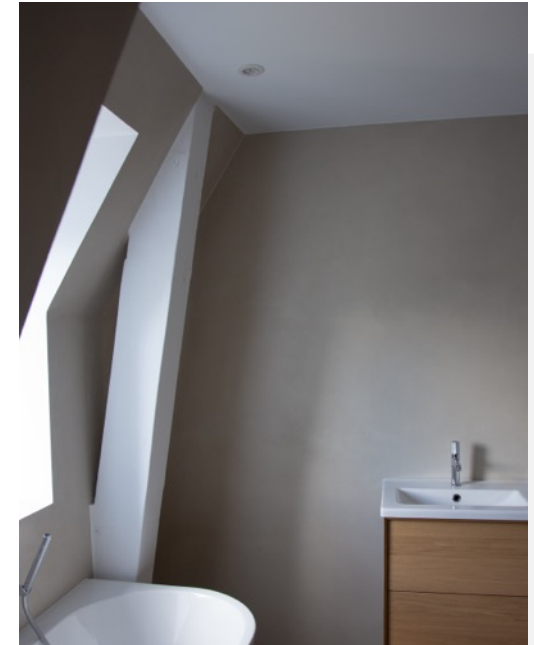
Dans les *chambres*, le blanc est cassé afin d'apporter de la *douceur*.

La *grande entrée* est dans une nuance de gris plus sombre, pour donner de l'*intimité* à cet espace et en faire une pièce à part entière.



CONFORT ET QUALITÉ DES MATÉRIAUX

- installation d'un *chauffage au sol basse température*, sur une chape liquide légère, isolée,
- chauffage *individuel au gaz* neuf : chaudière à condensation haute performance énergétique Atlantic, fabriquée en France, avec régulation intégrée et pilotage à distance,
- *climatisation réversible* au niveau des combles,
- *nombreuses prises électriques* permettant des éclairages indirects et prises *RJ45*,
- SDB « double » avec douche à l'italienne, baignoire, double lavabo et WC, *carrelage grès cérame* et *béton ciré*,
- branchement de machine à laver dans la SDB dans un *placard technique dédié*.



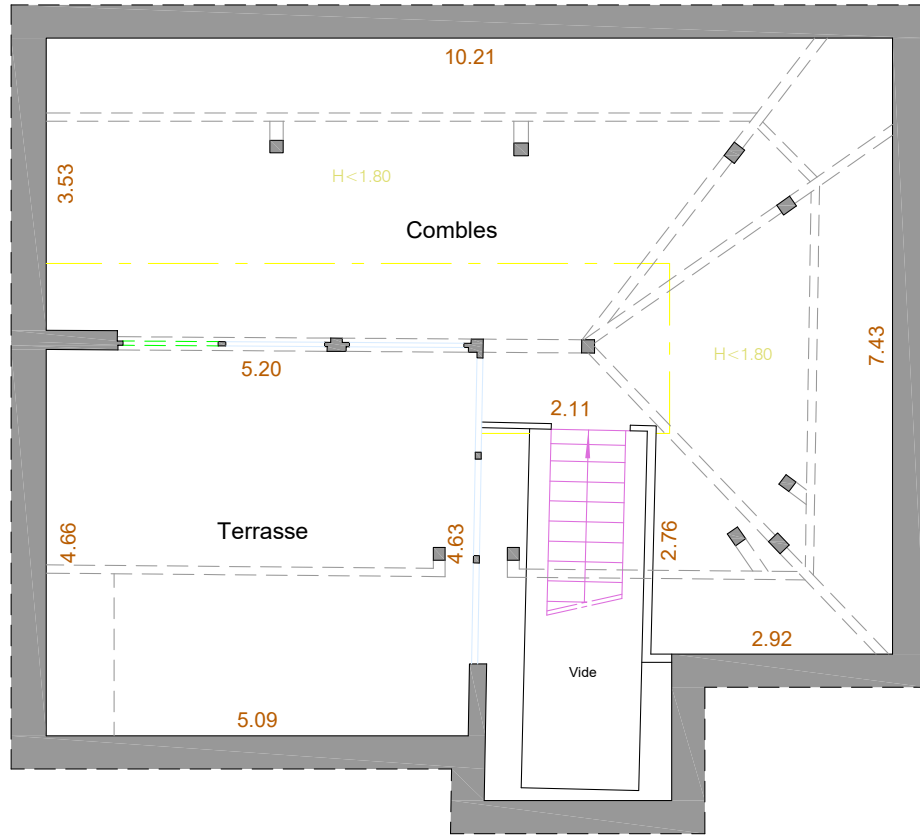
PERFORMANCE THERMIQUE

- Fenêtres *double vitrage* révisées, avec volets roulants électriques (électrification neuve),
- *Baie vitrée* de terrasse en *aluminium*, *double vitrage*, avec *ouverture à translation* pour une bonne isolation,
- *Terrasse* recouverte de *lames de bois* (mélèze), y compris les murs dont les lames ont été lasurées couleur anthracite afin de se fondre dans la teinte de la toiture selon les préconisations du service d'urbanisme de la ville de Mulhouse
- *Combles isolés* par l'extérieur



PLAN

Appartement 2ème étage et combles aménagés
141 m2 - Terrasse 24 m2



PLUS D'INFORMATIONS - VISITER

SAS KOHLE

2 rue de la Tuilerie

68520 BURNHAUPT LE HAUT

Jérôme KOCH

06 80 23 57 81

j.koch@z-l.fr

Les visites s'organisent après entretien et suite à manifestation sérieuse d'intérêt.