

#### **Ettelbruck**

# Lumineuse maison libre de 3 côtés dans un quartier résidentiel

**CODE DU BIEN: LU191933426** 



PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 184,27 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 264 m<sup>2</sup>



| En un c | oup d'œil |
|---------|-----------|
|---------|-----------|

- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- O Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact



# En un coup d'œil

| CODE DU BIEN           | LU191933426                      |
|------------------------|----------------------------------|
| Surface habitable      | ca. 184,27 m <sup>2</sup>        |
| Pièces                 | 6                                |
| Chambres à coucher     | 6                                |
| Salles de bains        | 1                                |
| Année de construction  | 1959                             |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x<br>Garage |

| Prix d'achat              | 795.000 EUR   |
|---------------------------|---|
| Type de bien              | Maison en bande<br>d'angle                          |
| Surface total             | ca. 255 m²  |
| État de la propriété      | Bon état  |
| Technique de construction | massif  |
| Aménagement               | Terrasse, WC invités,<br>Cheminée, Bloc-<br>cuisine |
|                           |   |



### Informations énergétiques

| Source d'alimentation        | Combustible liquide   |
|------------------------------|---|
| Informations<br>énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |































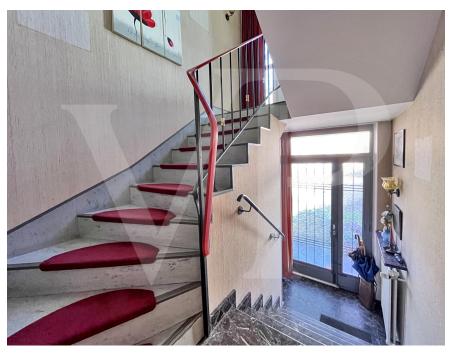


























### Plans d'étage



Les plans sont fournis à titre d'information et ne sont pas contra





REZ-DE-CHAUSSÉE

Les plans sont fournis à titre d'information et ne sont pas contractuels





PREMIER ÉTAGE

Les plans sont fournis à titre d'information et ne sont pas contractuels





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



#### Une première impression

Située dans un quartier résidentiel et paisible d'Ettelbruck, Von Poll Real Estate Luxembourg vous propose à la vente cette charmante maison familiale. Bénéficiant d'une grande luminosité grâce à de nombreuses fenêtres, cette maison comprend 6 chambres et des espaces modulables selon les besoins des futurs occupants. Le spacieux salon, situé au rez-de-chaussée, dispose d'une cheminée, créant ainsi une ambiance chaleureuse et confortable pour les soirées d'hiver. Le reste de la maison est chauffé par un système de chauffage central au mazout (installé en 2018). Au sous-sol, le garage avec porte électrique permet de stationner tout type de véhicule, et une place supplémentaire est disponible devant le garage. Les fenêtres ont été rénovées il y a quelques années, tandis que le reste de la maison nécessitera un rafraîchissement. Une pièce polyvalente, actuellement aménagée en Carnotzet, se trouve à l'étage inférieur et peut être transformée en salle de loisirs ou en espace pour vos passions.



#### Tout sur l'emplacement

Ettelbruck, faisant part de la NORDSTAD, est une commune attractive, très développée au niveau des infrastructures et disposant d'une large offre de commodités pour ses citoyens. À moins de 500 mètres se trouvent des écoles, des supermarchés, des restaurants, des plaines de jeux, ainsi que la gare qui vous permet de rejoindre Luxembourg-Ville en moins d'une heure. De plus les espaces verts et les forêts avoisinantes offrent des possibilités de randonnée et découverte.



#### Plus d'informations

Toutes les indications dans le présent document sont basées exclusivement sur les informations mises à notre disposition par nos clients. Nous n'assumons aucune garantie quant à la complétude, l'exactitude et l'actualité de ces indications. Les frais de notaire et les frais d'inscription au registre foncier sont à charge de l'acheteur. La commission de vente est à charge du vendeur, qui a signé le mandat de vente avec notre agence.



#### Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

VON POLL REAL ESTATE Limpertsberg

6, avenue Pasteur Limpertsberg E-Mail: limpertsberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com