

# A VENDRE



## Wohnung

- Oberfläche : 50.31m<sup>2</sup>
- Disponibilité :
- Référence : 4376S\_Bourgogne\_Vente
- Nombre d'étage(s) : 4
- Etage : 4
- Année de construction : 1988

Wärmedämmung Klasse



CO2-Emissionen Klasse



## Caractéristiques

- Double vitrage
- Parlophone
- Buanderie
- Chauffage au gaz
- Chauffage central
- Radiateurs
- Ascenseur
- Volets Roulants



FMI

7 rue des Mérovingiens  
8070 Bertrange  
**+352 24 83 24-1**

<https://www.fmi.lu>

[info@fmi.lu](mailto:info@fmi.lu)

# A VENDRE



# A VENDRE

**Zu verkaufen in Luxemburg-Beggen, 3 km vom Stadtzentrum Luxemburgs entfernt. Dachgeschoss (4. Etage mit Aufzug) einer kleinen Wohnanlage mit 1 privaten Garagenbox, 1 Keller und 1 Balkon.**

**Ihnen stehen zur Verfügung:**

- 1 Flur mit Einbauschränk
- 1 Wohn-/Esszimmer
- 1 Balkon neben dem Wohnzimmer
- 1 separate Einbauküche
- 1 Schlafzimmer mit VELUX-Dachfenster
- 1 Duschbad mit WC und Waschbecken
- 1 Keller
- 1 Garage
- 1 privater Bereich im gemeinsamen Waschraum

**Möchten Sie mehr erfahren?**Der Flur:

Der Flur verfügt über einen Einbauschränk mit zwei Schiebetüren.  
Gegensprechanlage.  
Der Boden ist mit Laminat ausgelegt.  
Vom Flur aus gelangt man in alle Räume der Wohnung.

Das Wohn-/Esszimmer:

Dieser geräumige Raum (+/- 24,50 m<sup>2</sup>) ist nach Osten ausgerichtet.  
Der Boden ist mit Laminat ausgelegt.  
Von diesem Raum aus haben Sie direkten Zugang zum Balkon (Loggia).

Der Balkon:

Der Balkon misst ca. 4,70 x 1,70 m (nicht in der Wohnfläche enthalten).  
Sie können problemlos einen Tisch und Stühle aufstellen, um die schönen Tage zu genießen.  
Der Boden ist mit Fliesen auf Stelzlagern ausgelegt.

Die separate Einbauküche:

Die Küche misst ca. 2,84 x 1,80 m.  
Dieser Raum ist komplett ausgestattet und möbliert.  
Zu den Haushaltsgeräten gehören ein Backofen, ein Elektroherd mit 4 Kochplatten, eine Dunstabzugshaube, eine Waschmaschine, eine Edelstahlspüle mit integriertem Abtropfgestell und ein Kühlschrank mit Gefrierfach.

Ein eigener Stadtgasboiler versorgt die Wohnung mit Warmwasser und Heizung (Zentralheizung mit Heizkörpern).  
Der Boden ist mit Laminat ausgelegt.

Das Schlafzimmer:

Der Boden ist mit Laminat ausgelegt.  
Die Grundfläche des Raumes beträgt ca. 12,50 m<sup>2</sup> (+/- 3,79 x 3,20 + Türöffnung von ca. 1 m<sup>2</sup>).  
Die als bewohnbar geltende Fläche ist zu gewichten, da ein Teil des Raumes unter einer Dachschräge liegt.  
Ein Dachfenster sorgt für natürliche Beleuchtung.

Das Duschbad:

Das Duschbad (ca. 1,60 x 1,70) ist mit 1 WC, 1 Waschbecken und einem Medikamentenschrank, 1 Duschkabine und Regalen ausgestattet.  
Der Boden ist gefliest, ebenso wie  $\frac{3}{4}$  der Wände.

**Und außerdem:**Der private Keller:

Er ist schön groß und befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes.

Die private Garage:

Sie befindet sich auf der Straßenseite.  
Elektrisch betätigte Tür.

Der gemeinsame Waschraum:

Er befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes.  
Neue Installation

Auf Wunsch können Sie einen privaten Platz in der gemeinsamen Waschküche für Ihre Waschmaschine und Ihren Wäschetrockner erhalten.  
Derzeit ist die Waschmaschine in der Küche installiert.

Die Fenster der Wohnung:

Die Fenster sind doppelt verglast und mit Rollläden ausgestattet.

Das VELUX-Fenster ist mit einer Verdunkelungsjalousie ausgestattet.

**Lage:**

Die Wohnanlage liegt in einer Sackgasse parallel zur Hauptstraße und ist somit vor Verkehrslärm geschützt. Sie befindet sich in der Nähe einer Bushaltestelle, von der aus Sie nach Luxemburg-Stadt gelangen. Ein Kinderspielplatz befindet sich in derselben Straße.

**Annehmlichkeiten in der Umgebung:**

1,5 km entfernt: Sportzentrum, Einkaufszentrum Espace, Ärzte, ...

**Anbindung:**

Buslinie:

Bushaltestellen in ca. 250 m Entfernung mit zahlreichen Linien.

Sie sind in 20 Minuten im Stadtzentrum von Luxemburg.

Mit dem Auto:

Walferdange: 3 km

Stadtzentrum Luxemburg: 3 km

Luxemburg Kirchberg: 4 km

**Unsere Meinung:**

Diese Wohnung ist hell und ruhig. Sie befindet sich im 4. und letzten Stock eines kleinen Wohnhauses mit Aufzug.

Abseits der Hauptstraße gelegen, profitiert sie von einer ruhigen Lage und ist dennoch in der Nähe von Annehmlichkeiten.

Die Garage und der Keller sind echte Pluspunkte.

Für eine Besichtigung oder weitere Informationen wenden Sie sich bitte an Ihre Beraterin Frau Frédérique Fery von der Immobilienagentur FMI s.a. unter der Nummer 00352 621 29 39 21 (auch WhatsApp).



**FMI**

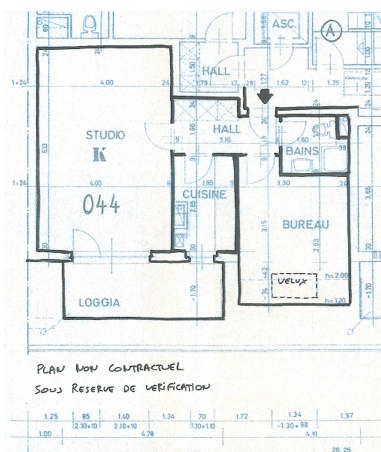
7 rue des Mérovingiens  
8070 Bertrange

**+352 24 83 24-1**

<https://www.fmi.lu>

[info@fmi.lu](mailto:info@fmi.lu)

# A VENDRE



FMI

7 rue des Mérovingiens  
8070 Bertrange  
+352 24 83 24-1

<https://www.fmi.lu>

[info@fmi.lu](mailto:info@fmi.lu)