

# A VENDRE



## Maison

Charges : euros

- 4 Chambre(s)
- Surface : 188.00 m<sup>2</sup>
- Référence : 181\_Dip
- Nombre d'étage(s) : 2
- Année de construction : 1969
- Surface terrain : 647.00 ares

indice énergétique :



indice isolation :



## Caractéristiques

- |                         |                           |                     |
|-------------------------|---------------------------|---------------------|
| - Cuisine               | - Bureau                  | - Chauffage central |
| - Séjour                | - An. construction : 1969 | - Radiateurs        |
| - Sdb                   | - Buanderie               |                     |
| - Chauffage au fuel     | - Balcon                  |                     |
| - Double vitrage        | - Jardin                  |                     |
| - Nombre d'étage(s) : 2 | - Terrasse                |                     |
| - Hall d'entrée         | - Terrain : 647.00 ares   |                     |
| - Parlophone            | - 1 Garage                |                     |
| - Alarme                | - 2 Parking ouvert        |                     |

DIPPACH

# A VENDRE



# A VENDRE

Maison unifamiliale, libre des 4 côtés, à vendre à Dippach. Grand terrain exposé Sud.

La maison a une surface habitable de +- 188 m<sup>2</sup>. Dans cette surface ne sont pas comptabilisés le garage intérieur d'une surface de 29m<sup>2</sup> et le local chaufferie d'une surface de 12,5 m<sup>2</sup>. Cette maison possède de beaux volumes et présente une belle opportunité. Rénovations à prévoir.

La maison libre de 4 côtés est construite sur une parcelle de 6 ares 47 centiares.

La parcelle de jardin située à l'arrière de la maison est orientée Sud et vous permettra d'apprécier la vue sur les champs et la forêt. Actuellement, les terrains situés derrière cette parcelle sont répertoriés dans le PAG de la commune de Dippach (Plan d'Aménagement Général) comme « prés », donc comme terrains non constructibles.

De part sa surface, ses possibilités d'extension et son emplacement géographique, cette maison a de très beaux atouts.

## Comment se présente la maison ?

La maison est en léger retrait de la route.

A l'extérieur, vous disposez de deux emplacements pour voiture : un devant la porte de garage et un le long de la maison dans l'allée qui vous donne accès au jardin. Une petite barrière en bois avec sa porte sépare l'avant de la maison du jardin.

Un espace vert agrémenté l'avant de la maison.

## Le rez-de-chaussée :

Vous poussez la porte d'entrée privative et vous accédez à un hall d'entrée lumineux. Ce hall sert de transition entre la partie de gauche avec le garage et le local chaufferie et la partie de droite avec une grande chambre et une pièce avec accès au jardin.

En face de vous un bel escalier ouvert vous invite à monter à l'étage.

### Rez-de-chaussée, partie de gauche :

**Le garage :** Le garage a une belle surface de 29 m<sup>2</sup>. Il est fermé par une porte métallique actionnée par télécommande. Une porte intérieure vous donne accès directement dans le hall d'entrée. Très pratique pour décharger votre voiture par temps de pluie ou par temps frais.

**Le local chaufferie :** Cette pièce indépendante est accessible par une porte située dans le fond du garage, avec fenêtre donnant sur l'extérieur.

### Rez-de-chaussée, partie de droite :

# A VENDRE

La grande chambre : Elle a une surface de 29 m<sup>2</sup>. Elle est accessible par le hall et dispose d'une fenêtre double avec volet roulant. Une porte à l'intérieur donne accès à la pièce côté jardin.

La pièce côté jardin : Cette pièce est accessible soit par le hall, soit par la chambre. Elle peut servir de buanderie ou de salle de bain supplémentaire. Elle est équipée d'un WC et dispose des alimentations et évacuations d'eau. Une porte fenêtre donne un accès direct au jardin.

Ressortons et empruntons l'escalier qui nous mène à l'étage. L'espace escalier ouvert est très lumineux grâce à sa haute fenêtre donnant sur le jardin.

## Le 1er étage:

Vous disposerez à cet étage d'un hall, d'un salon / salle à manger avec son balcon, d'une cuisine qui pourrait être transformée en cuisine américaine, de trois chambres et d'une salle de bain.

La cuisine n'est actuellement pas équipée, mais des meubles de cuisine MIELE sont à disposition et ne demandent plus qu'à être montés dans la cuisine. Ils sont actuellement stockés dans le garage.

## Les fenêtres :

Toutes les fenêtres sont en double vitrage et sont équipées de volet à sangles.

## Le chauffage :

Chauffage central mazout. Toutes les pièces sont équipées de radiateur avec vanne thermostatique.

## Potentiel :

Plusieurs possibilités s'offrent à vous.

Vous pouvez soit occuper la maison en respectant ses surfaces et volumes actuels, soit prévoir un étage supplémentaire qui offrira une surface habitable supplémentaire de +-120 m<sup>2</sup> permettant de créer trois chambres et deux salles de bains supplémentaires pour des familles nombreuses.

Vous pourrez également, si vous le souhaitez, installer une véranda à l'arrière de la maison.

Pour la véranda et l'étage supplémentaire, une pré-demande d'avis a été introduite au service de l'urbanisme de la commune de Dippach qui a donné, verbalement, un accord de principe.



# A VENDRE

## La situation :

Ecole européenne à 6 km

Shopping Center City Concorde à 6 km

Dans la commune même de Dippach vous trouverez différents services et commerces tels que : crèches, école préscolaire, médecins, kinés, vétérinaire, pharmacie, restaurants, associations locales, fleuriste, photographe, &#8230;

## Les Bus :

Un arrêt d'autobus à 200 m (ligne 215) reliant le Luxembourg et le Kirchberg. La fréquence de passage est de minimum trois fois toutes les heures.

## La voiture :

A 7,5 km de l'autoroute A4 / A13 vers Esch et France,

A 10 km de l'autoroute E25 vers la Belgique,

A 10 km de la ville de Luxembourg,

A 13 km du Kirchberg,

A 15 km de la Cloche d'Or

## Notre avis :

### Le moins :

Quelques travaux de rénovation à prévoir, mais &#8230; le prix a été calculé en conséquence !

### Les plus :

Maison 4 façades

Grand jardin plein sud

La tranquillité d'un logement sans les inconvénients de la copropriété

Commune proche de toutes commodités

Fort potentiel

Les faux-plafonds et lambris de murs qui ont été enlevés montrant que la maison est saine

Cette maison peut être exploitée de différentes manières.

Pour plus d'informations, ou une visite, n'hésitez pas à nous contacter au +352 24 83 24 ou par mail à : [info@fmi.lu](mailto:info@fmi.lu)

DIPPACH

# A VENDRE



**FMI**

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

<http://www.fmi.lu>

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