

A VENDRE



Maison

Charges : euros

- 3 Chambre(s)
- Surface : 200.00 m2
- Référence : 1829_Maison_Gaston_Dider_0519
- Nombre d'étage(s) : 4
- Année de construction : 1977
- Surface terrain : 137.00 ares

indice énergétique : **F**

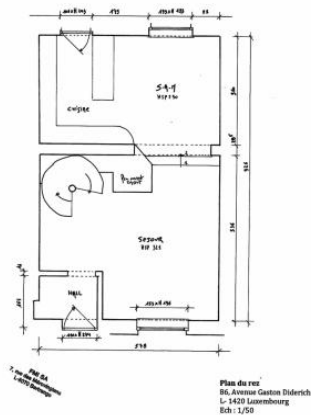
indice isolation : **E**

Caractéristiques

- | | | |
|-------------------------|---------------------------|---------------------|
| - Cuisine équipée | - Vidéophone | - Chauffage central |
| - Séjour | - Bureau | - Radiateurs |
| - 3 Sdb | - Cave | |
| - Chauffage au gaz | - An. construction : 1977 | |
| - Double vitrage | - Buanderie | |
| - Nombre d'étage(s) : 4 | - Terrain : 137.00 ares | |
| - Renové | - 1 Garage | |
| - Hall d'entrée | - 1 Parking ouvert | |
| - Porte blindée | - Insert de cheminée | |

LUXEMBOURG-BELAIR

A VENDRE



A VENDRE

MAISON à vendre à LUXEMBOURG BELAIR à 1,5 km de Luxembourg centre ville, avec 3 Chambres, 3 Salles de bain, 4 WC, 1 Cuisine équipée, 1 Salon / Salle à manger, 1 Bureau, 2 Dressings, 1 Garage, 1 Cour, …
HOUSE to buy in LUXEMBOURG BELAIR, 1,5 km from Luxembourg City Center with 3 Bedrooms, 3 Bathrooms, 4 Toilets, 1 Kitchen, 1 Linving and Dining room, 1 Office, 1 Laundry, 2 Dressing rooms, 1 Garage, 1 Courtyard,...

Cette maison est située en contre-allée de l'Avenue Gaston Diderich dans le quartier calme résidentiel très prisé de Luxembourg-Belair.

La maison est en excellent état. Elle a été conçue avec des matériaux de qualité et présente de nombreux atouts.

Elle dispose de :

- 1 Hall
- 1 Salon / Salle à manger
- 1 Cuisine équipée
- 3 Chambres
- 3 Salles de bain avec WC
- 1 WC séparé
- 1 Bureau
- 2 Dressings
- 1 Cour
- 1 Garage pour 2 voitures
- 1 Buanderie

Le tout réparti sur 4 étages.

Orientée Est-Sud-Ouest la maison présente un ensoleillement toute la journée côté Gaston Diderich. Côté cour elle est exposée Est-ouest.

Comment se présente la maison ?

Vous montez quelques marches et vous accédez à un porche abrité.
La porte d'entrée principale motorisée s'ouvre par badge ou clef.

Rez-de-Chaussée :

Vous franchissez la porte d'entrée et vous accédez à un hall servant de transition entre la vie extérieure et votre chez vous.

Vous accédez alors à la pièce principale de vie qui occupe tout le rez-de-chaussée.

Dans la première partie, le séjour équipé avec un feu à cassette qui vous permettra de passer de belles soirées cocooning.

A VENDRE

Dans le prolongement du séjour, la salle à manger et la cuisine américaine très bien équipée qui en fera pâler plus d'un. Les meubles de cuisine et l'électroménager «sont de marque « MIELE ».

La disposition en « L » du rez-de-chaussée fait de cet espace de vie un endroit convivial pour la famille et les amis.

Depuis la cuisine, vous accédez à la cour en contre-bas qui vous permettra pendant les mois doux de partager avec vos amis des moments de quiétude entourés de verdure.

Un meuble de coin en bois exotique permet de ranger petits outils ou différents objets, un évier vous offre la possibilité d'entretenir cour et plantes, sans devoir aller dans la cuisine. Prises électriques, prises internet et éclairage font partie de l'équipement de la cour.

Revenons sur nos pas et empruntons le majestueux escalier en bois massif qui fait la jonction entre chaque étage ……

1er Etage :

Depuis le hall du premier étage une porte permet d'accéder à une suite royale composée de la chambre principale avec de nombreux rangements intégrés, d'un petit dressing séparé (qui peut servir également de chambre bébé), d'un grand dressing séparé avec coiffeuse intégrée et nombreux rangements dont un immense placard sur-mesure NOTEBORN avec 2 très grandes portes coulissantes en verre laqué blanc, d'une grande SDB très lumineuse avec deux lavabos, un WC et une baignoire-douche d'angle.

2ème Etage :

Sur le palier du deuxième étage, vous verrez 2 portes.

Une porte vous permet d'accéder à un bureau côté rue équipé de toutes les prises nécessaires pour travailler en réseaux, sur internet ou par voie téléphonique.

Vous poussez l'autre porte et entrez dans une belle pièce qui peut servir de chambre, de salon ou de bureau. Actuellement cette pièce est aménagée en salon avec canapé-lit 2 personnes, un bureau, un meuble TV et des étagères.

Depuis cette pièce, vous accédez à une chambre de belle surface et à la salle de douche avec lavabo, WC et douche.

3ème Etage :

Au troisième étage une porte permet d'accéder à une très belle pièce aménagée actuellement comme ceci : un espace nuit avec matelas futon, un espace vie avec un canapé lit 2 personnes, un bureau, une salle de douche séparée par une porte en verre sablé avec en équipement une douche, un lavabo et un WC.

Sur l'ensemble de l'étage vous disposerez de rangements intégrés.

A VENDRE

Très belle luminosité apportée par des Velux avec stores pare-soleil et volets à commande électrique. Une climatisation finit l'équipement de ces combles aménagés.

Vous disposerez en plus d'un petit grenier au dessus de la porte d'accès à la chambre.

Détails de la maison.

A tous les étages :

- Fenêtres à double vitrage oscillo-battantes, châssis méranti
- Volets roulants métalliques électriques et programmables, sauf au 2ème étage dans lequel les fenêtres sont équipées de stores occultants
- Centrale téléphonique
- Câblage informatique cat. 5 permettant une connexion réseau ou téléphonique
- Nombreuses prises de courant et prises informatiques réseau RJ45
- Raccord parabole
- Prise télévision dans les chambres
- Interphone vidéo à chaque étage avec gâche électrique pour ouverture porte entrée maison
- Hauteur de plafond suivant étages allant de 3,50 à 2,70
- Variateurs électroniques pour les luminaires
- Luminaires, appliques et plafonniers

Au rez-de-chaussée :

- Porte d'entrée motorisée à ouverture par badge ou clef
- Détecteur de mouvements pour déclenchement automatique de la lumière extérieure
- Vidéo-parlophone à gâche électrique
- Cheminée avec cassette
- Les murs sont en Terdicci, finition très actuelle
- Séjour avec antenne télévision avec possibilité de raccorder à la parabole

Cour extérieure :

- Cour extérieure de 35 m2 à l'arrière
- Prises électriques et prises internet
- Eclairage intégré
- Meuble de coin
- Robinet eau chaude / eau froide et dévidoir

Sous-sol :

- Porte de garage sectionnelle HORMAN à ouverture par interrupteur, badge ou télécommande
- 1 Garage pour 2 voitures de type une BMW et une Golf
- 1 WC séparé
- 1 Meuble chaussures
- 1 Chauffage/buanderie avec branchement pour machine à laver et sèche-linge

A VENDRE

- Chaudière à gaz (2015)
- Boiler d'eau à gaz contenance 200 litres situé dans la buanderie (2015)
- Adoucisseur d'eau
- Système anticorrosion tuyaux d'eau
- Patch-panel, routeur, Switch
- Système No break

Surface habitable +/- 200 m2.

Le garage, la chaufferie, le petit grenier de stockage et la cour ne sont pas compris dans le calcul de la surface habitable.

Nombreux dressings et meubles de rangement intégrés.

Possibilité de vente avec meubles et équipements.

A PROXIMITE :

1,5 km du centre de la Ville de Luxembourg

4 km de la Cloche d'Or

5,5 km du Kirchberg

Crèches, Ecole préscolaire, maternelle, primaire

Parc de Belair

Boulangerie, boucherie, épicerie, librairie, médecins, dentistes, kinés dans le quartier

Tous les commerces et commodités du centre ville à 1 km

Arrêts de bus :

A 150 mètres des lignes 8, 12, 13 et CN2

L 8 :

Gare – Centre – Hamilius – Belair – Strassen – Bertrange A/R - Fréquence toutes les 15 minutes

L 12 :

P+R Bouillon - Conservatoire - Belair – Parc de l'Europe Dommeldange - Fréquence toutes les 15 minutes

L 13 :

Luxembourg Gare – Centre – Centre hospitalier Route d'Arlon

CN2 City Night Bus:

Centre – Limpertsberg – Belair – Merl – Le vendredi et samedi

A VENDRE

AVANTAGES:

Quartier très prisé, très proche du centre ville

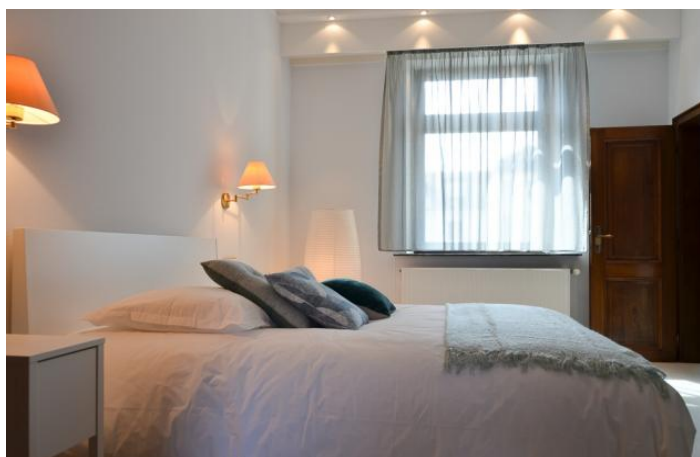
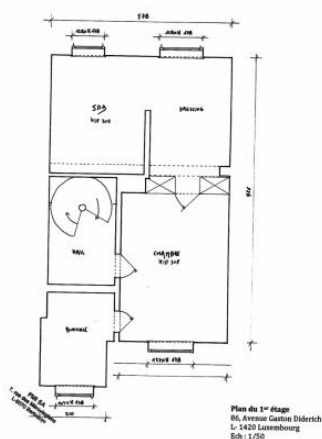
Beaux volumes de pièces

Vous disposez de toutes les commodités à proximité tout en étant préservé du stress quotidien de la vie en ville.

Commission agence prise en charge par le vendeur.

Pour tout renseignement complémentaire veuillez contacter Frédérique FERY au +352 621293921

A VENDRE



© FMI s.a.
www.fmi.lu