

# A VENDRE



## Wohnung

- Oberfläche : 94.21m<sup>2</sup>
- Disponibilité : immédiate
- Référence : 3697S\_Houff\_Et1\_Appart\_3ch
- Nombre d'étage(s) : 4
- Etage : 1
- Année de construction : 1978

Wärmedämmung Klasse



CO2-Emissionen Klasse



## Caractéristiques

- Double vitrage
- Parlophone
- Chauffage au gaz
- Chauffage central
- Radiateurs
- Cheminée
- 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

In exklusiver Lage. ZU VERKAUFEN 3-Zimmer-Wohnung in Luxemburg-Bonnevoie, 1,5 km vom Stadtzentrum von Luxemburg und 2 km vom Stadtteil Luxemburg-Cloche d'Or entfernt! 100 m von der Straßenbahnlinie entfernt, die 2023 in Betrieb genommen werden soll.  
Ideal für Familien oder Freiberufler.

Frei von jeglicher Belegung im Mai 2022.

Video-Link: <https://youtu.be/B6feZw54yzE>

Die Wohnung befindet sich im ersten Stock eines kleinen Wohnhauses.

Die Wohnfläche dient nur zu Informationszwecken und wurde ohne Wände, Trennwände, Keller und Dachboden berechnet.

Sie verfügen über:

- 1 Flur mit integriertem Abstellplatz
- 1 Wohn-/Esszimmer mit offenem Kamin
- 1 Separate Einbauküche
- 3 Schlafzimmer, eines davon mit einem kleinen Raum en suite, ausgestattet mit Wasserzu- und -ablauf (Möglichkeit, leicht einen Duschaum zu schaffen)
- 1 Duschaum mit Waschbecken und begehbare Dusche
- 1 separates WC
- 1 Keller
- 1 Dachboden

Sie möchten mehr darüber erfahren?

Die Eingangshalle :

Von der Eingangshalle aus sind alle Räume der Wohnung erreichbar.

Sie verfügt über ein Parlophon, eine Sicherheitstür mit Augenmuschel, einen elektrischen Schaltschrank und Platz für integrierten Stauraum.

Der Boden ist mit Glaskeramikkacheln ausgelegt.

Das Wohn-/Esszimmer :

Dieser Raum hat eine schöne Fläche von +- 29.15 m<sup>2</sup> und verfügt über einen offenen Kamin.

Der Boden ist mit Glaskeramik ausgelegt.

Die Einbauküche:

Die separate Küche hat eine Fläche von +-9.21 m<sup>2</sup>.

Sie ist vollständig möbliert und ausgestattet.

Ihre auf drei Wände verteilten Möbel machen sie zu einer sehr funktionalen Küche.

Arbeitsplatte und Nische aus Granit.

Glaskeramikboden in Anthrazitgrau.

Die Küche ist ausgestattet mit :

1 Glaskeramikkochfeld, 1 Geschirrspüler, 1 Einbaubackofen, 1 Einbau-Mikrowelle mit Grill, 1 Kühl-Gefrierkombination, 1 Dunstabzugshaube, 1 Spüle mit 1 + 1/2 Becken und viel Stauraum.

Die Haushaltsgeräte sind von der Marke Zanussi.

Beleuchtung unter den Oberschränken.

Das erste Schlafzimmer :

Dieses Zimmer hat eine Fläche von +- 11.72 m<sup>2</sup>.

Boden: Laminat im Holzdekor.

Das zweite Schlafzimmer:

Dieses Zimmer hat eine Fläche von +- 12.05 m<sup>2</sup>.

Boden Laminatboden Holzdekor.

Das dritte Schlafzimmer:

Dieses Zimmer hat eine Fläche von +- 17.24 m<sup>2</sup>.

Boden Laminatboden mit Holzdekor.

Es besteht die Möglichkeit, ein Duschbad en suite einzurichten (Wasserzufuhr und Abfluss vorhanden).

Duschaum :

Mit schöner begehbare Dusche mit Regenduschkopf, 1 Waschbecken, Wandablagen und 1 Handtuchheizkörper.

Der Boden ist mit anthrazitgrauen Fliesen belegt.

Die Wände sind mit Tadelack belegt, außer mit Mosaikfliesen in der Nähe des Waschbeckens.

Decke mit eingebaute Spots.

## **Motorisierte Lüftung**

### **Separate Toilette :**

**Ausgestattet mit 1 Hängetoilette.**

**Mosaik an den Wänden und Boden mit anthrazitgrauen Fliesen belegt.**

**Beleuchtung mit Sensor**

**Motorisierte Lüftung**

### **Fenster:**

**Alle Fenster der Wohnung sind doppelt verglast, haben weiße PVC-Rahmen und sind mit einem Gurtband-Rollladen ausgestattet.**

### **Der Keller :**

**Er befindet sich auf der Ebene -1 der Residenz.**

**Er hat eine Fläche von +- 3,50 m<sup>2</sup>.**

### **Der Dachboden:**

**Dieser Raum ist von den Gemeinschaftsbereichen des Wohnheims aus zugänglich.**

**Dachfuß auf Bodenhöhe und Dachfirst bei H: +- 2.85 m.**

**Die Grundfläche beträgt +- 12.60 m<sup>2</sup>.**

### **Die gemeinsame Waschküche :**

**Sie befindet sich auf der Ebene -1 des Wohnheims.**

**Hier haben Sie Platz, um Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner aufzustellen.**

### **Die Heizung :**

**Jeder Miteigentümer verfügt über einen eigenen Gaskessel (auf Ebene -1) zur Erzeugung von Wärme und Warmwasser. In der Wohnung befinden sich Radiatoren mit Thermostatventil.**

**Jahr der Installation des privaten Heizkessels: 2012. Jährliche Wartung.**

### **Die Umgebung :**

**Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Luxembourg-Bonnevoie, der sich in voller Expansion befindet.**

**Innerhalb von 500 Metern:**

**Lycée technique de Bonnevoie, Arztpraxis, Bäckerei, Snacks, Restaurants, Tankstelle, Autohändler, Supermarkt, ...**

**Im Umkreis von 1 km:**

**Maison Relais, Sporthalle, Apotheke, Schwimmbad, Metzgerei, Kulturzentrum, Lebensmittelgeschäfte, Fitnessraum, ...**

**Luxemburg Cloche d'Or : 2 km**

**Französisches Gymnasium Vauban: 2 km**

**Luxemburg Stadtzentrum: 3 km**

### **Bus, Straßenbahn und Bahnhof :**

**Zahlreiche Bushaltestellen in der Nähe**

**100 Meter von der Straßenbahnlinie Howald entfernt, die 2023 in Betrieb genommen werden soll.**

**700 Meter von der Bonnevoie-Tramlinie entfernt, die voraussichtlich im September 2022 in Betrieb genommen wird.**

**Hauptbahnhof Luxemburg in 1,2 km Entfernung**

**Bahnhof Howald 1.7 km**

### **Auto:**

**Autobahnanschluss nach Frankreich, Belgien und Deutschland 5 Minuten entfernt.**

### **Unsere Meinung:**

**In der Nähe aller Annehmlichkeiten ist diese Drei-Zimmer-Wohnung eine gute Gelegenheit.**

**Die Wohnung wird derzeit als Büro genutzt, kann aber auch als Wohnung oder für Freiberufler verwendet werden. (Glasfaser in der Residenz)**

**Die Lage der Wohnung ermöglicht es Ihnen, schnell zu Fuß zu einer Bushaltestelle und sehr bald zur Straßenbahn zu gelangen, um in alle Viertel von Luxemburg und den umliegenden Städten zu gelangen.**

**Alle Annehmlichkeiten in der Umgebung ersparen Ihnen die Fahrt mit dem Auto, um einzukaufen oder die Kinder zur Schule zu bringen. Ein zusätzlicher Zeitgewinn ...**

**Die Maklerprovision wird vom Verkäufer übernommen.**

# A VENDRE

