

A VENDRE



Bureau

- Surface : 94.21m²
- Disponibilité : immédiate
- Référence : 3736S_Houff_Et1_Bur
- Nombre d'étage(s) : 4
- Etage : 1
- Année de construction : 1978

Classe d'isolation thermique



Classe d'émissions de CO2



Caractéristiques

- Double vitrage
- Parlophone
- Buanderie
- 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

A VENDRE



A VENDRE

En exclusivité. Surface bureaux pour profession libérale à Luxembourg-Bonnevoie à 1.5 Km du centre-ville de Luxembourg et 2 km du quartier de Luxembourg-Cloche d'Or! A 100 m de la ligne de tram qui devrait être mise en service en 2023.

Libre de toute occupation en mai 2022.

Lien vidéo : <https://youtu.be/B6feZw54yzE>

Au 1er étage d'une petite résidence.

La surface habitable est donnée à titre informatif et a été calculée hors murs, hors cloison, hors cave et hors grenier.

Vous disposerez de :

- 1 Hall avec place pour rangement intégré
- 1 Bureau paysagé avec feu-ouvert
- 3 Bureaux dont un avec petite pièce en suite équipée avec arrivée et évacuation eau
- 1 Cuisine équipée séparée
- 1 Salle de douche avec lavabo et douche à l'italienne
- 1 WC séparé
- 1 Cave
- 1 Grenier

Vous voulez en savoir plus?:

Le hall d'entrée :

Le hall distribue toutes les pièces.

Parlophone, porte sécurisée avec oeillet, tableau électrique, et espace pour rangement intégré

Le sol est garni de vitrocérame.

Le bureau paysagé :

Cette pièce a une belle surface de +- 29.15 m2 et dispose d'un feu-ouvert.

Le sol est garni de vitrocérame.

Les trois autres bureaux :

Surfaces respectives : +- 11.72 m2, +- 12.05 m2, +- 17.24 m2

Sol parquet stratifié décor bois.

La cuisine équipée :

La cuisine séparée a une surface de +-9.21 m2.

Elle est entièrement meublée et équipée.

Ses meubles répartis sur 3 murs en font une cuisine très fonctionnelle.

Plan de travail et crédence en granit.

Sol en vitrocérame gris anthracite.

La cuisine est équipée avec :

1 Plaque de cuisson vitrocéramique, 1 lave-vaisselle, 1 four traditionnel encastré, 1 four micro-ondes grill encastré, 1 frigo-congélateur, 1 hotte, 1 évier 1 bac + 1/2 et de nombreux rangements.

L'électroménager est de marque Zanussi.

Eclairage sous meubles hauts.

La Salle de douche :

Avec belle douche à l'italienne avec pommeau de pluie, 1 lavabo vasque, tablettes murales et 1 radiateur sèche-serviettes.

Le sol est garni de carrelage gris anthracite

Les murs sont garnis de Tadelack sauf mosaïque près lavabo.

Plafond avec spots encastrés

Ventilation motorisée

Le WC séparé :

Equipé avec 1 WC suspendu

Mosaïque aux murs et sol garni de carrelage gris anthracite

Eclairage avec Sensor

Ventilation motorisée

Les fenêtres :

Toutes les fenêtres de l'appartement sont en double vitrage, châssis PVC blancs et sont équipées d'un volet à sangle.

La cave :

Elle est située au niveau -1 de la résidence.

Elle a une surface de +/- 3.50 m2.

Le grenier :

Cet espace est accessible depuis les parties communes de la résidence.

Pied de toiture au niveau du sol et faite du toit à H : +/- 2.85 m.

La surface au sol est de +/- 12.60 m2.

La buanderie commune :

Elle est située au niveau -1 de la résidence.

Vous disposerez de l'espace pour placer votre lave-linge et votre sèche-linge.

Le chauffage :

Chaque copropriétaire dispose de sa propre chaudière à gaz (située au niveau -1) pour sa production de chaleur et d'eau chaude.

Dans l'appartement, radiateurs avec vanne thermostatique.

Année installation chaudière privative : 2012. Entretien annuel.

Les alentours :

L'appartement est situé dans le quartier de Luxembourg-Bonnevoie, en pleine expansion.

A moins de 500 mètres :

Lycée technique de Bonnevoie, cabinet médical, boulangerie, snacks, restaurants, station essence, concessionnaires voitures, supermarché, ...

Dans un rayon de 1 km :

Maison relais, hall omnisport, Pharmacie, piscine, boucherie, centre culturel, épiceries, salle de Fitness, ...

Luxembourg Cloche d'Or : 2 km

Lycée français Vauban : 2 km

Luxembourg centre-ville : 3 km

Bus, tram et Gare :

Nombreux arrêts de bus à proximité

A 100 mètres de la ligne de tram Howald qui va être mise en service en 2023

A 700 mètres de la ligne de tram Bonnevoie qui devrait être mise en circulation en septembre 2022

Gare centrale de Luxembourg à 1.2 km

Gare d'Howald à 1.7 km

Voiture :

Accès autoroutes vers France, Belgique et Allemagne à 5 minutes

Notre avis:

Proche de toutes les commodités, cet appartement trois chambres est une belle opportunité.

La surface est actuellement utilisée comme bureaux, mais peut-être utilisée comme appartement ou pour profession libérale.
(Fibre dans la résidence)

La localisation vous permettra d'accéder rapidement à pied à un arrêt d'autobus et très bientôt au tram pour être se rendre dans tous les quartiers de Luxembourg et villes environnantes.

Toutes les commodités aux alentours vous éviteront de prendre votre véhicule.

Un gain de temps supplémentaire appréciable ...

La commission d'agence est prise en charge par le vendeur.



FMI

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

<https://www.fmi.lu>

info@fmi.lu

A VENDRE

