



A VENDRE

Ettelbruck

Réf : 4311



795.000 €



Maison

IDEALE POUR PROFESSIONS LIBERALES OU FAMILLES NOMBREUSES!!!

Venez découvrir cette charmante maison avec un magnifique jardin et une belle terrasse sur un terrain de 3a70.

Située dans l'avenue Lucien Salenty à 3 minutes du Centre Hospitalier du Nord à Ettelbruck ce bien vous séduira par son emplacement privilégié, ses beaux volumes et son excellent potentiel d'aménagement.

Un cadre de vie pratique et recherché.

La maison bénéficie d'une proximité immédiate de toutes commodités :

- * École fondamentale et Maison relais: 10-15 min
- * Cabinets médicaux à quelques pas
- * Lycées: accessibles à quelques min à pieds
- * Centre-ville d'Ettelbruck et zone piétonne (commerces, supermarchés, pharmacies, banques, bistrot à moins de 500 mètres)
- * Gare ferroviaire d'Ettelbruck (connexion rapide vers Luxembourg-Ville): 1 km
- * Accès direct à l'autoroute du Nord (A7)
- * Lignes de bus régulières vers le centre-ville à 2 min



Surface habitable : 170.00 m²

Un bien idéal pour une profession libérale souhaitant combiner espace de vie et activité professionnelle, ou pour une famille nombreuse à la recherche d'un cadre confortable et central.

Caractéristiques principales:

- * Surface habitable: ± 170 m²
- * Surface totale: ± 240 m²
- * Construction de 1959
- * Dalles en béton
- * Toiture isolée avec ardoises
- * Fenêtres PVC double vitrage
- * Chaudière Buderus de 2011
- * Chauffage au mazout
- * Classe énergétique F/G
- * Tableau électrique de 2023
- * Garage pour 1 voiture

Composition de la maison:

Rez-de-chaussée:

- * Hall d'entrée: ± 7 m²
- * WC séparé
- * Cuisine individuelle et équipée: ± 11,5 m²
- * Salle à manger: ± 17 m², ouverte sur le salon: ± 14,5 m²



* Magnifique pièce de séjour lumineuse pour des moments de détente: ± 23,5 m² donnant sur un joli balcon de ± 5,3 m² et une terrasse partiellement couverte de ± 33 m², avec accès au jardin verdoyant, orienté sud-ouest.

1er étage :

* Palier: ± 5 m²

* Salle de bains avec douche, WC et lavabo: ± 6.50 m²

* 3 chambres: ± 9 m²/ ± 15 m²/ ± 16 m²

2e étage :

* 2 chambres: ± 16 m²/ ± 15 m²

Sous-sol :

* Cave: ± 11,8 m²

* Local technique: ± 7,25 m²

* Cave à vin: ± 4 m²

* Garage: ±13 m²

* Buanderie/rangement avec réservoir à mazout: ± 33 m²

Cette propriété combine emplacement stratégique, espace et confort, offrant ainsi un cadre idéal pour vivre et travailler dans l'un des quartiers les plus prisés d'Ettelbruck.

DISPONIBILITE A CONVENIR!

Les honoraires de l'agence immobilière sont à charge des vendeurs.

Pour tout renseignement complémentaire ou pour organiser une visite, contactez Mme Viviane Goethals au 621 203 585.

Nous recherchons activement de nouveaux biens pour notre clientèle.

Vous envisagez de vendre votre maison, appartement ou terrain?

N'hésitez pas à nous contacter dès aujourd'hui pour une estimation personnalisée.

- Surface du terrain: 3.7 ares

Réf. agence : 4311

Intérieur :

Sanitaire : 1 salle(s) de bain

Extérieur :

Terrain 3.70 ares



Abrigo un sentiment de bien être

Tél. Gsm

