

Luxembourg-Merl

# Neues Penthouse mit Südterrasse in neuer Residenz vor dem Merlpark

Objektnummer: LU211953454\_10



KAUFPREIS: 2.454.278 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127,01 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: LU211953454\_10 - L-2233 Luxembourg-Merl**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: LU211953454\_10 - L-2233 Luxembourg-Merl

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | LU211953454_10                         |
| Wohnfläche   | ca. 127,01 m <sup>2</sup>              |
| Dachform     | Satteldach                             |
| Schlafzimmer | 3                                      |
| Badezimmer   | 2                                      |
| Baujahr      | 2023                                   |
| Stellplatz   | 2 x Tiefgarage, 65100 EUR<br>(Verkauf) |

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Kaufpreis             | 2.454.278 EUR          |
| Wohnungstyp           | Penthouse              |
| Zustand der Immobilie | Erstbezug              |
| Nutzfläche            | ca. 135 m <sup>2</sup> |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC     |

**Objektnummer: LU211953454\_10 - L-2233 Luxembourg-Merl**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                         |                         |   |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---|
| Heizungsart        | Fußbodenheizung                                                         | Energie-Effizienzklasse | A |
| Befuerung          | Gas                                                                     |                         |   |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung lag<br>kein Energieausweis vor. |                         |   |

Objektnummer: LU211953454\_10 - L-2233 Luxembourg-Merl

## Die Immobilie



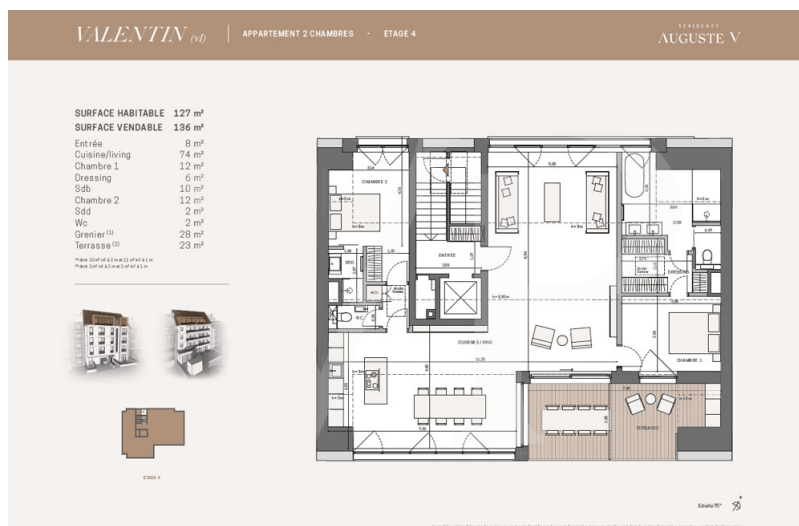
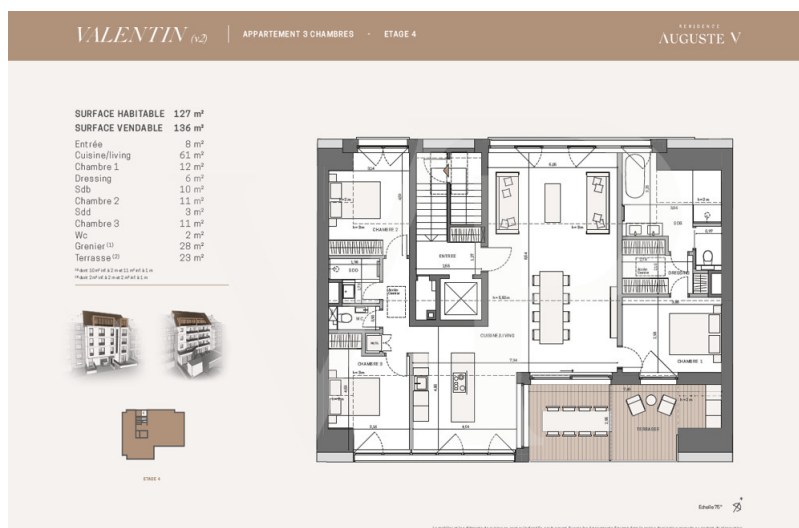
Objektnummer: LU211953454\_10 - L-2233 Luxembourg-Merl

## Die Immobilie



Objektnummer: LU211953454\_10 - L-2233 Luxembourg-Merl

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: LU211953454\_10 - L-2233 Luxembourg-Merl**

## Ein erster Eindruck

**!! Baubeginn!!**

**Neues Penthouse mit Südterrasse in neuer Residenz vor dem Merlpark**

**50 Meter vom Parc Merl entfernt, nach Süden ausgerichtet und von hohem Rang, bietet Von Poll Real Estate Luxembourg exklusiv dieses prächtige 2- oder 3-Zimmer-Penthouse von  $\pm 136 \text{ m}^2$  mit seiner Loggia-Terrasse von  $\pm 23 \text{ m}^2$  außerhalb des Plans zum Verkauf an.**

**Die einzige Wohnung im obersten Stockwerk dieser neuen Residenz mit modernen und zeitlosen Linien, diese kreuzende Wohnung von  $\pm 127 \text{ m}^2$  Wohnfläche wird Sie mit der Qualität ihrer Ausstattungsmaterialien verführen (optische Oberflächen in den Spezifikationen enthalten, ausgenommen Küche), seine Leuchtkraft und seine herrliche Südterrasse.**

**Der Aufzug führt direkt ohne das Penthouse und führt zu einer  $8 \text{ m}^2$  großen Eingangshalle, in der Sie mit einer Garderobe empfangen werden können, und öffnet sich zum Wohnzimmer mit seiner Deckenhöhe von  $\pm 5,5 \text{ m}$ .**

**Auf der hinteren Südseite beherbergt der Tagesteil ein  $\pm 74 \text{ m}^2$  großes Wohnzimmer ( $61 \text{ m}^2$  für die 3-Schlafzimmer-Version) mit offenem Küchenbereich, ein Wohnzimmer und ein Esszimmer mit Zugang zur Terrasse dank einer a Erkerfenster.**

**Der Nachtbereich besteht aus 3 Schlafzimmern, darunter eine Elternsuite ( $\pm 28 \text{ m}^2$ ) mit Ankleideraum und Badezimmer. Ein zweites Badezimmer ist von den anderen beiden Schlafzimmern aus zugänglich.**

**Die Terrasse von  $\pm 23 \text{ m}^2$  besteht aus einem überdachten Raum, einem offenen Raum und einem Lagerraum, der eine Sommerküche aufnehmen kann.**

**Die 2 Dachböden für zusätzliche  $28 \text{ m}^2$  werden mit Oberlichtern, Lichtpunkten und Steckdosen verkauft.**

**Die Innenausstattung kann den Wünschen des Käufers angepasst werden.**

**Es ist möglich, 1 oder 2 überdachte Parkplätze in der Residenz zu erwerben.**

**Der für das Ganze angezeigte Verkaufspreis versteht sich einschließlich 3%**

**Mehrwertsteuer, vorbehaltlich der Annahme der Käuferakte durch die zuständige  
Verwaltung.**

**Objektnummer: LU211953454\_10 - L-2233 Luxembourg-Merl**

## **Alles zum Standort**

Diese 10-Apartment-Residenz liegt an der Grenze zwischen den begehrten Stadtteilen Merl und Belair. 50 Meter vom Parc Merl entfernt befindet sich die Residenz in zentraler Stadtlage und ermöglicht es ihren Bewohnern, sich bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem Auto fortzubewegen.

In der Nähe befinden sich Restaurants, Lebensmittelgeschäfte, Friseure und andere Nachbarschaftsdienste.

Das Stadtzentrum ist 1,6 km entfernt / Der Hauptbahnhof ist 1,9 km entfernt / Der Flughafen ist 11 km entfernt.

**Objektnummer: LU211953454\_10 - L-2233 Luxembourg-Merl**

## **Sonstige Angaben**

**Alle Informationen in diesem Dokument basieren ausschließlich auf den Informationen, die uns unsere Kunden zur Verfügung stellen. Wir übernehmen keine Garantie für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.**

**Die Notar- und Meldegebühren im Grundbuch gehen zu Lasten des Käufers.**

**Die Verkaufsprovision geht zu Lasten des Verkäufers, der das Verkaufsmandat mit unserer Agentur unterzeichnet hat.**

**Objektnummer: LU211953454\_10 - L-2233 Luxembourg-Merl**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**VON POLL REAL ESTATE Limpertsberg**

---

**6, avenue Pasteur, L-2310 Luxembourg**

**Tel.: +352 26 47 98**

**E-Mail: [limpertsberg@von-poll.com](mailto:limpertsberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**