

Dudelange – Dudelange

## 2-Zimmer-Wohnung im obersten Stockwerk außerhalb des Plans in einer ideal gelegenen Residenz

Objektnummer: LU211953495\_9



KAUFPREIS: 880.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104,28 m<sup>2</sup>

Objektnummer: LU211953495\_9 - L-3509 Dudelange – Dudelange

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

Objektnummer: LU211953495\_9 - L-3509 Dudelange – Dudelange

## Auf einen Blick

|               |                                        |
|---------------|----------------------------------------|
| Objektnummer  | LU211953495_9                          |
| Wohnfläche    | ca. 104,28 m²                          |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung                      |
| Etage         | 4                                      |
| Schlafzimmer  | 2                                      |
| Badezimmer    | 1                                      |
| Baujahr       | 2024                                   |
| Stellplatz    | 1 x Tiefgarage,<br>38000 EUR (Verkauf) |

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Kaufpreis             | 880.000 EUR        |
| Wohnungstyp           | Penthouse          |
| Gesamtfläche          | ca. 116 m²         |
| Zustand der Immobilie | Erstbezug          |
| Nutzfläche            | ca. 0 m²           |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC |

Objektnummer: LU211953495\_9 - L-3509 Dudelange – Dudelange

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                 |                 |   |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|---|
| Heizungsart                   | Fußbodenheizung | Energie-        | B |
| Wesentlicher<br>Energieträger | GAS             | Effizienzklasse |   |
| Befuerung                     | Gas             |                 |   |

Objektnummer: LU211953495\_9 - L-3509 Dudelange – Dudelange

## Die Immobilie



Objektnummer: LU211953495\_9 - L-3509 Dudelange – Dudelange

## Die Immobilie



Objektnummer: LU211953495\_9 - L-3509 Dudelange – Dudelange

## Die Immobilie



Objektnummer: LU211953495\_9 - L-3509 Dudelange – Dudelange

## Die Immobilie



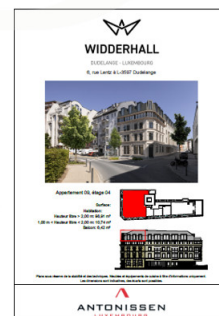
Objektnummer: LU211953495\_9 - L-3509 Dudelange – Dudelange

## Die Immobilie



Objektnummer: LU211953495\_9 - L-3509 Dudelange – Dudelange

## 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: LU211953495\_9 - L-3509 Dudelange – Dudelange

## Ein erster Eindruck

Im Zentrum der Stadt Dödelingen beschloss der luxemburgische Bauträger belgischer Herkunft „Antonissen“, dieses Bau- und Restaurierungsprojekt eines teilweise denkmalgeschützten Gebäudes durchzuführen. Das historische Gebäude, das früher ein Hotel und ein Restaurant war, wird jetzt 10 Luxuswohnungen und ein Gewerbeerdgeschoss (Büros) beherbergen. Durch die Kombination des Charmes des ursprünglichen Gebäudes mit der Modernität der aktuellen Ausstattung wird diese Residenz den Hauptvorteil haben, ihren Bewohnern einen einzigartigen Lebensraum zu bieten. Die zentrale Lage in einer infrastruktureichen Stadt ist für all Ihre Ausflüge umso praktischer. Das Stadtzentrum ist 200 m und der Bahnhof 500 m von der Residenz entfernt. Wohnung 401, im 4. und letzten Obergeschoss gelegen, besteht aus einer Eingangshalle mit Garderobe, Abstellraum und Gäste-WC, einem Wohn-/Esszimmer mit Platz für eine offene Küche mit Mittelinsel. Der Schlafbereich besteht aus 2 Schlafzimmern, eines davon mit Terrasse und einem Badezimmer mit Fenster. Die vielen Fenster der Wohnung bringen den ganzen Tag über eine großzügige Leuchtkraft. Die Energieklasse B/B/B ergibt sich aus der Beibehaltung der ursprünglichen Fassade des Gebäudes. Die Wohnungen werden dennoch mit modernen Elementen ausgestattet, die in allen Neubauten vorhanden sind, wie Dreifachverglasungsrahmen mit elektrischen Rollläden, Fußbodenheizung, VMC usw. Die Preise verstehen sich einschließlich des stark ermäßigten Mehrwertsteuersatzes für Wohneigentum von 3 % im Rahmen des verfügbaren Höchstbetrags und vorbehaltlich der Annahme der Käuferakte durch die Verwaltung. Es besteht die Möglichkeit, einen Garagenstellplatz zum Preis von 38.000 € ohne MwSt. zu erwerben. Für weitere Informationen oder einen Termin in einer Agentur wenden Sie sich bitte an Ihre Agentur von Von Poll Real Estate Luxembourg unter +352 26 47 98 oder [luxembourg@von-poll.com](mailto:luxembourg@von-poll.com)

Objektnummer: LU211953495\_9 - L-3509 Dudelange – Dudelange

## Alles zum Standort

Das Wohnprojekt "Widderhall" befindet sich im Zentrum von Dudelange, in der Nähe aller Annehmlichkeiten, die vor Ort angeboten werden. Ganz im Süden des Großherzogtums Luxemburg gelegen, knapp 20 km von der Hauptstadt entfernt, ist die Gemeinde Dudelange heute die viertbevölkerungsreichste und flächenmäßig die viertgrößte Gemeinde des Landes. Dudelange genießt seit 1907 den Status einer Stadt und bietet seinen Einwohnern dank der Nähe vieler Grünflächen, aber auch der Präsenz mehrerer Sportanlagen, Geschäfte, Restaurants, Bars usw. im Stadtzentrum ein hochwertiges Wohnumfeld. Die Zufahrt zu den Autobahnen A3 und A13 ist 2,5 km vom Zentrum von Dudelingen entfernt, sodass Sie die Städte Esch-sur-Alzette und Luxemburg schnell mit dem Auto erreichen können. Der Bahnhof liegt nur 500 m von der Residenz entfernt.

Objektnummer: LU211953495\_9 - L-3509 Dudelange – Dudelange

## 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: LU211953495\_9 - L-3509 Dudelange – Dudelange

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

VON POLL REAL ESTATE Limpertsberg

---

6, avenue Pasteur Limpertsberg  
E-Mail: [limpertsberg@von-poll.com](mailto:limpertsberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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