

Leudelange

# Helles Einfamilienhaus mit Garten in Leudelange

Número de propiedad: LU261953758



PRECIO DE COMPRA: 1.395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 175 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 378 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: LU261953758 - L-3346 Leudelange**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: LU261953758 - L-3346 Leudelange

## De un vistazo

Número de propiedad	LU261953758
Superficie habitable	ca. 175 m <sup>2</sup>
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1959
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	1.395.000 EUR
Casa	Chalet adosado en estilo angular
Espacio total	ca. 280 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados

Número de propiedad: LU261953758 - L-3346 Leudelange

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas
Información energética	En trámite

Número de propiedad: LU261953758 - L-3346 Leudelange

## La propiedad



Número de propiedad: LU261953758 - L-3346 Leudelange

## La propiedad



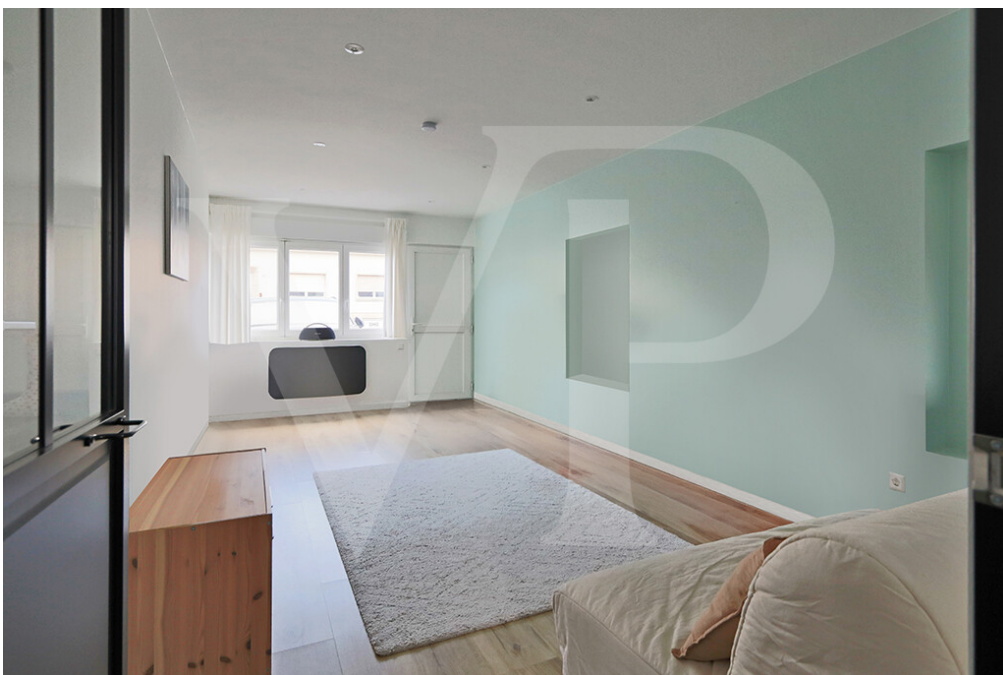
Número de propiedad: LU261953758 - L-3346 Leudelange

## La propiedad



Número de propiedad: LU261953758 - L-3346 Leudelange

## La propiedad



Número de propiedad: LU261953758 - L-3346 Leudelange

## La propiedad



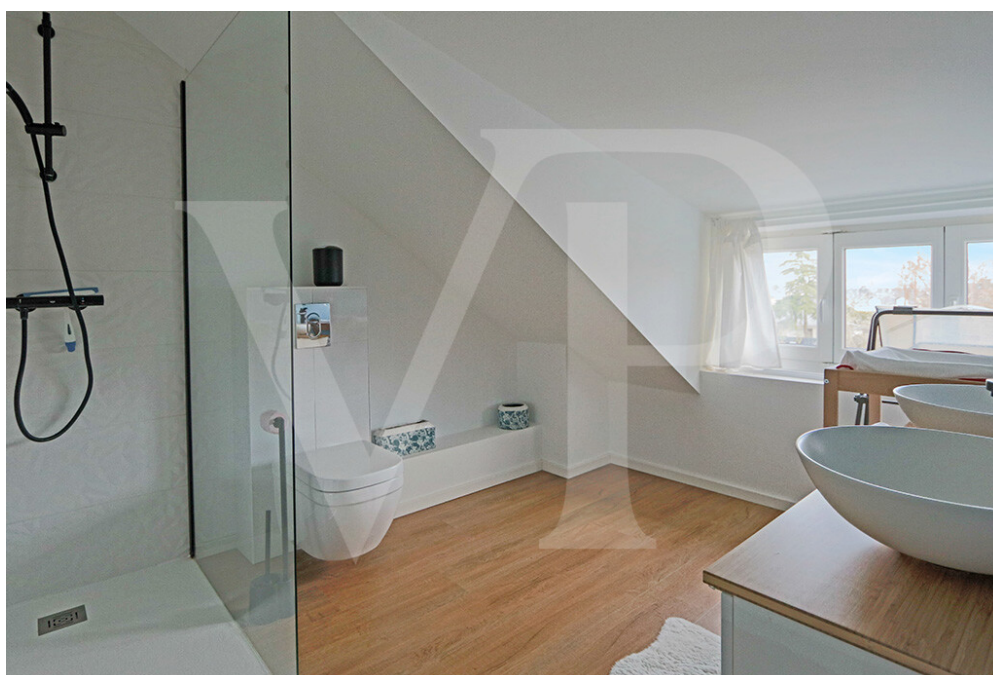
Número de propiedad: LU261953758 - L-3346 Leudelange

## La propiedad



Número de propiedad: LU261953758 - L-3346 Leudelange

## La propiedad



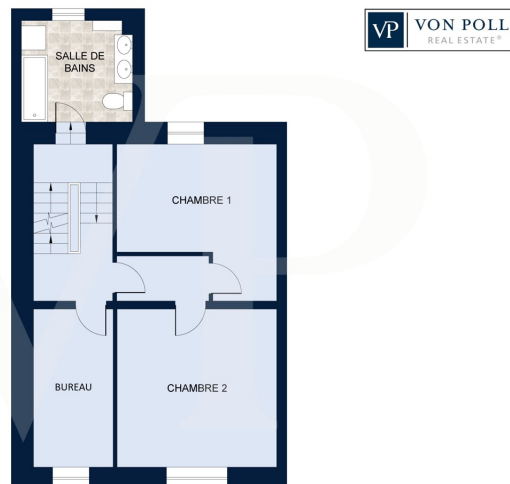
Número de propiedad: LU261953758 - L-3346 Leudelange

## Planos de planta



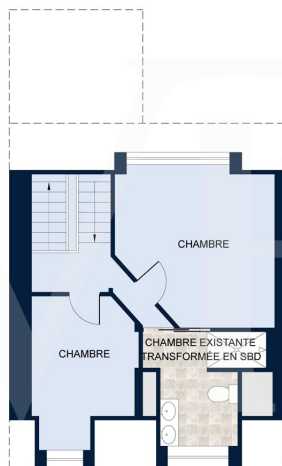
REZ-DE-CHAUSSÉE

Les plans sont fournis à titre d'information et ne sont pas contractuels



PREMIER ÉTAGE

Les plans sont fournis à titre d'information et ne sont pas contractuels



DEUXIÈME ÉTAGE

Les plans sont fournis à titre d'information et ne sont pas contractuels

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: LU261953758 - L-3346 Leudelange**

## Una primera impresión

Von Poll Real Estate Luxembourg bietet dieses freistehende Haus zum Verkauf an, das in den letzten vier Jahren komplett renoviert wurde und sich in idealer Lage im Herzen von Leudelange befindet.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 280 m<sup>2</sup>, davon ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche, besticht diese Immobilie durch gut geschnittene Räume, viel Tageslicht und einen harmonisch in das Gesamtbild integrierten, schönen Garten.

Das Erdgeschoss mit ca. 80 m<sup>2</sup> umfasst eine Eingangshalle, die in ein helles Wohnzimmer von ca. 30 m<sup>2</sup> mit großen Fenstern führt, sowie eine voll ausgestattete Küche von ca. 10 m<sup>2</sup> mit angrenzender Speisekammer.

Ein vielseitig nutzbarer Raum von ca. 20 m<sup>2</sup> mit separatem Eingang ist ein echtes Plus. Er kann als zusätzlicher Wohnraum, Büro oder für freiberufliche Tätigkeiten genutzt werden und eignet sich daher ideal für eine Praxis, Homeoffice, als Beratungsraum oder Gästepartment. Dieser Raum verfügt über einen eigenen Stromanschluss sowie bestehende Wasser- und Abwasseranschlüsse.

Eine Gästetoilette vervollständigt diese Ebene, ebenso wie eine zusätzliche Garage von ca. 25 m<sup>2</sup>, die Platz für ein Fahrzeug bietet oder als Abstellraum genutzt werden kann.

Der Garten auf dieser Ebene ist sonnig und verfügt über eine überdachte und eine offene Terrasse, sodass Sie den Außenbereich zu jeder Jahreszeit genießen können.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer (ca. 15 m<sup>2</sup> und 12 m<sup>2</sup>), ein Badezimmer und ein Büro, das sich ideal für Homeoffice oder als Gästezimmer eignet.

Das Dachgeschoss besteht aus zwei Schlafzimmern (ca. 19 m<sup>2</sup> und 23 m<sup>2</sup>) und einem Duschbad. Dieses Geschoss bietet die Möglichkeit, es in eine Master-Suite mit Ankleidezimmer und eigenem Badezimmer umzubauen.

Das Haus verfügt außerdem über einen Keller mit Waschküche und der Gasheizung, die 2023 erneuert wurde. Der Dachboden bietet Ausbaupotenzial.

Das Anwesen ist mit Gasheizung, doppelt verglasten Fenstern mit elektrischen Rollläden sowie originalen Parkett- und Fliesenböden ausgestattet. Das gesamte Haus ist in einem tadellosen Zustand.

**Dieses Haus bietet eine seltene Gelegenheit in Leudelage und vereint Komfort, Funktionalität und eine begehrte Lage. Es ist ideal für Familien oder Berufstätige, die einen separaten Wohnbereich benötigen.**

**Número de propiedad: LU261953758 - L-3346 Leudelange**

## Otros datos

**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.**

**Número de propiedad: LU261953758 - L-3346 Leudelange**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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