

Ehlange

# Maison de standing libre de 4 côtés

CODE DU BIEN: LU221953555



PRIX D'ACHAT: 2.480.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 312,96 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 514 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: LU221953555 - L-3961 Ehlange

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: LU221953555 - L-3961 Ehlinge

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	LU221953555
Surface habitable	ca. 312,96 m <sup>2</sup>
Chambres à coucher	7
Salles de bains	4
Année de construction	2020
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	2.480.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Surface total	ca. 376 m <sup>2</sup>
État de la propriété	Excellent Etat
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: LU221953555 - L-3961 Ehlinge

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Classement énergétique	A
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2019
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.		

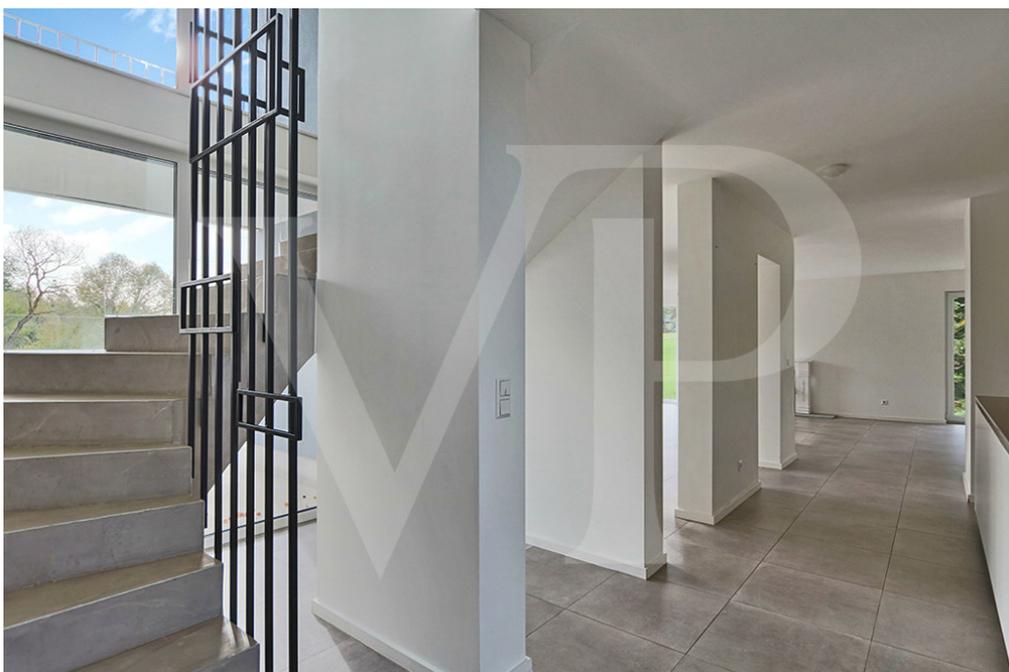
CODE DU BIEN: LU221953555 - L-3961 Ehlange

## La propriété



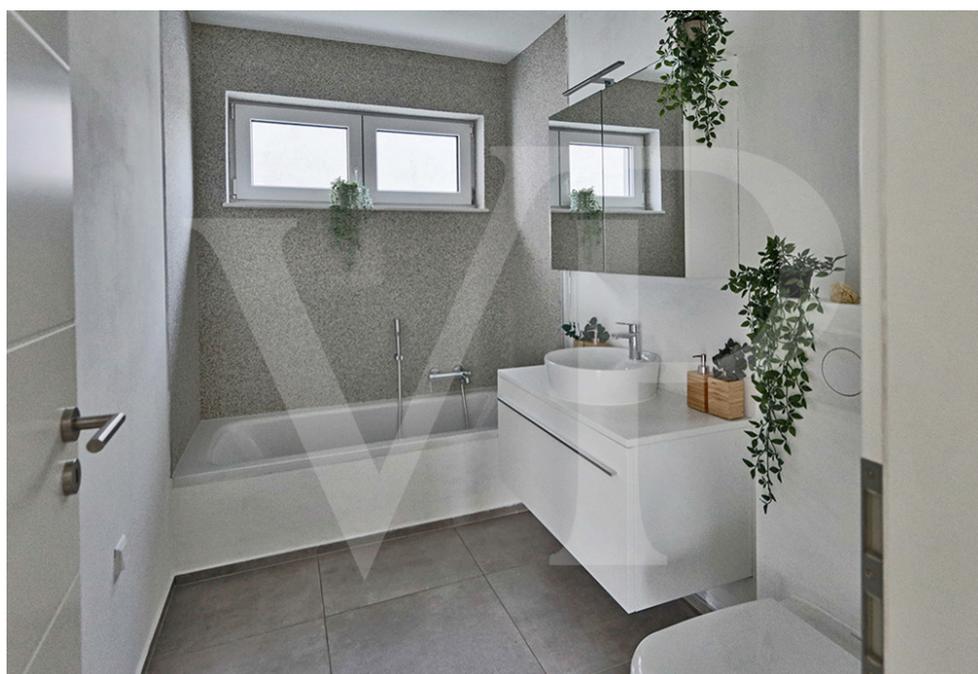
CODE DU BIEN: LU221953555 - L-3961 Ehlange

## La propriété



CODE DU BIEN: LU221953555 - L-3961 Ehlinge

## La propriété



CODE DU BIEN: LU221953555 - L-3961 Ehlinge

## La propriété



CODE DU BIEN: LU221953555 - L-3961 Ehlange

## La propriété



CODE DU BIEN: LU221953555 - L-3961 Ehlinge

## Plans d'étage



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



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



GRENIER

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

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: LU221953555 - L-3961 Ehlange

## Une première impression

Située à 15 minutes du centre-ville de Luxembourg, Von Poll Real Estate vous propose cette maison lumineuse construite en 2020.

Avec une surface habitable de  $\pm 313 \text{ m}^2$ , la maison se trouve sur un terrain de 5,14 ares avec vue sur la verdure.

Les grands espaces de vie et la luminosité amenée par les grandes baies vitrées offriront aux occupants tout le confort d'une maison résolument moderne.

La disposition permettra de s'adapter aux besoins de chacun. Les 6 chambres, l'espace aménageable au dernier étage et les 4 salles de bains sont idéalement réparties et une chambre avec sa salle de douche se trouve au rez-de-chaussée.

Un grand espace ouvert dans les combles offre un lieu idéal pour une salle de jeux, un salon cinéma, hobby-room , ..

La terrasse au rez-de-chaussée et la loggia du 1er étage sont orientés sud-ouest afin de profiter du meilleur ensoleillement jusqu'en fin de journée.

La maison bénéficie de tous les avantages d'une maison neuve :

- Toujours sous garantie décennale (pour les 8 ans à venir)
- Matériaux modernes de haute qualité
- Prêt à emménager sans travaux à prévoir pour de longues années
- Répond aux derniers critères énergétiques

Lien vers la vidéo:

<https://www.facebook.com/VonPollRealEstateLuxembourg/videos/5302431929853945>

**CODE DU BIEN: LU221953555 - L-3961 Ehlinge**

## Tout sur l'emplacement

La maison est située à Ehlinge, au sein de la commune de Reckange-sur-Mess, entre Luxembourg et Esch-sur-Alzette. La commune forme une zone de verdure avec ses six villages distincts, offrant à sa population une atmosphère calme et récréative. Ehlinge compte également de nombreuses crèches et aires de jeux ainsi qu'un centre culturel, le «Pëtzenhaus ».

La propriété est facilement accessible par le réseau routier, et est proche de deux arrêts de bus. Il y a aussi un service de ramassage scolaire gratuit pour les élèves inscrits à l'école primaire de Reckange. Pour les élèves fréquentant l'école européenne de Mamer, le service de ramassage se fait à partir de l'école de Reckange via la ligne 79.

Grâce à sa localisation, l'accès aux infrastructures environnantes est aisé, notamment vers les commerces de la zone d'Ehlinge sur la Rue des Trois Cantons et la zone d'activité de Foetz où se trouvent de nombreux commerces, restaurants et centres de loisirs. Le nouveau magasin grand frais se trouve à moins de 5 minutes à pied ainsi que le AHG restaurant.

Le futur complexe Gridx offrant plus de 42.000m<sup>2</sup> de surface exploitable se trouve à moins de 5 minutes à pied de la maison. Plus de 140 espaces seront mis à disposition pour accueillir de nombreux commerces, artisans, magasins éphémères, restaurants, brasseries dans ce projet innovant.

Ne voulant pas se définir comme un simple centre commercial, ce projet proposera aussi un centre d'affaires avec une salle événementielle ainsi qu'un hôtel. De nombreuses entreprises pourront s'y établir pour rejoindre l'un des futurs pôles les plus importants du Luxembourg.

L'art sera également mis à l'honneur par environ 1.000m<sup>2</sup> de musée d'art digital.

Autoroute A4 : ± 1 km  
Gare de Dippach-Reckange : ± 4 km  
Gasperich Cloche d'Or : ± 10 km  
Luxembourg-Ville : ±15 km  
Kirchberg : ± 18 km  
Aéroport du Findel : ± 27 km  
Activity area Foetz : ±4km

CODE DU BIEN: LU221953555 - L-3961 Ehlange

## Plus d'informations

Toutes les indications dans le présent document sont basées exclusivement sur les informations mises à notre disposition par nos clients. Nous n'assumons aucune garantie quant à la complétude, l'exactitude et l'actualité de ces indications.

Les frais de notaire et les frais d'inscription au registre foncier sont à charge de l'acheteur.

La commission de vente est à charge du vendeur, qui a signé le mandat de vente avec notre agence.

CODE DU BIEN: LU221953555 - L-3961 Ehlange

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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