

Leudelange

# Helles Einfamilienhaus mit Garten in Leudelange

*Codice oggetto: LU261953758*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 175 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 378 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: LU261953758 - L-3346 Leudelange**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: LU261953758 - L-3346 Leudelage**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	LU261953758	Prezzo d'acquisto	1.395.000 EUR
Superficie netta	ca. 175 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera d'angolo
Camere da letto	4	Superficie commerciale	ca. 280 m <sup>2</sup>
Bagni	2	Caratteristiche	Bagni di servizio
Anno di costruzione	1959		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

**Codice oggetto: LU261953758 - L-3346 Leudelange**

## Dati energetici

Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: LU261953758 - L-3346 Leudelage

## La proprietà



Codice oggetto: LU261953758 - L-3346 Leudelange

## La proprietà



Codice oggetto: LU261953758 - L-3346 Leudelange

## La proprietà



Codice oggetto: LU261953758 - L-3346 Leudelange

## La proprietà



Codice oggetto: LU261953758 - L-3346 Leudelange

## La proprietà



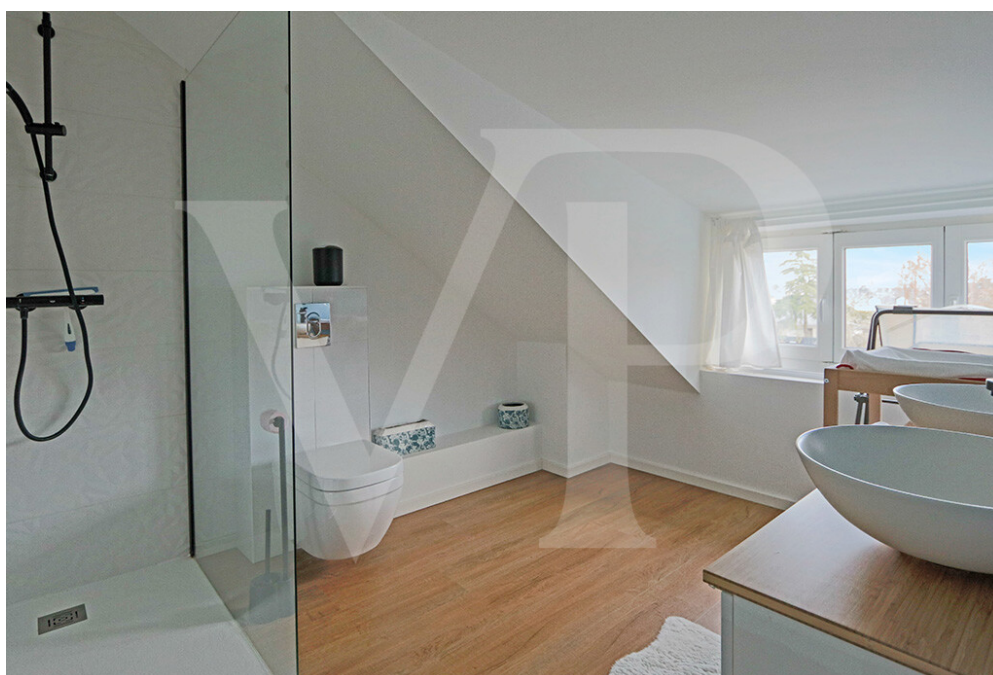
Codice oggetto: LU261953758 - L-3346 Leudelange

## La proprietà



Codice oggetto: LU261953758 - L-3346 Leudelange

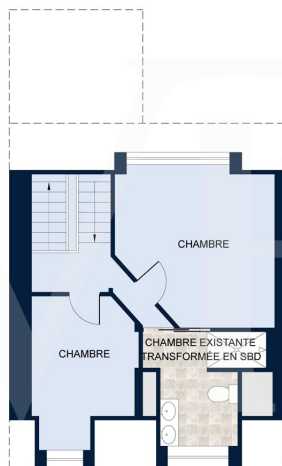
## La proprietà



Codice oggetto: LU261953758 - L-3346 Leudelange

## Planimetrie





DEUXIÈME ÉTAGE

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

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: LU261953758 - L-3346 Leudelange**

## Una prima impressione

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 Gästeapartment. 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.

**Codice oggetto: LU261953758 - L-3346 Leudelange**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: LU261953758 - L-3346 Leudelange**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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