

Leudelange

# Helles Einfamilienhaus mit Garten in Leudelange

*Número da propriedade: LU261953758*



**PREÇO DE COMPRA: 1.345.000 EUR • ÁREA: ca. 175 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 378 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: LU261953758 - L-3346 Leudelange**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

**Número da propriedade: LU261953758 - L-3346 Leudelange**

## Numa vista geral

Número da propriedade	<b>LU261953758</b>
Área	<b>ca. 175 m<sup>2</sup></b>
Quartos	<b>4</b>
Casas de banho	<b>2</b>
Ano de construção	<b>1959</b>
Tipo de estacionamento	<b>2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem</b>

Preço de compra	<b>1.345.000 EUR</b>
Área total	<b>ca. 280 m<sup>2</sup></b>
Móveis	<b>WC de hóspedes</b>

Número da propriedade: LU261953758 - L-3346 Leudelange

## Dados energéticos

Aquecimento	Gás
Certificado energético	N/A

Número da propriedade: LU261953758 - L-3346 Leudelange

## O imóvel



Número da propriedade: LU261953758 - L-3346 Leudelange

## O imóvel



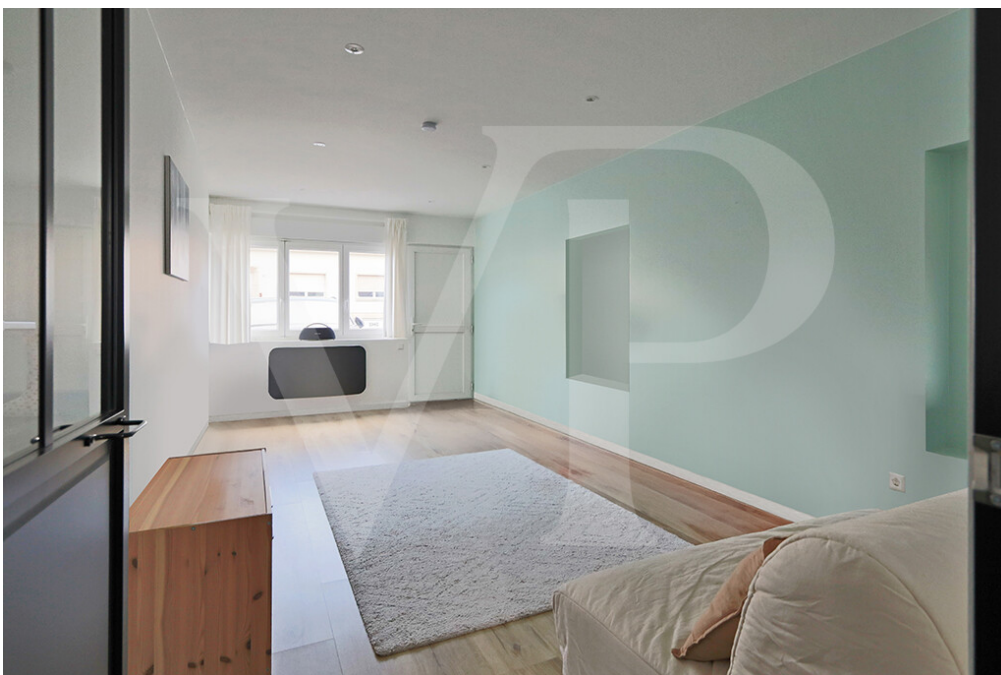
Número da propriedade: LU261953758 - L-3346 Leudelange

## O imóvel



Número da propriedade: LU261953758 - L-3346 Leudelange

## O imóvel



Número da propriedade: LU261953758 - L-3346 Leudelange

## O imóvel



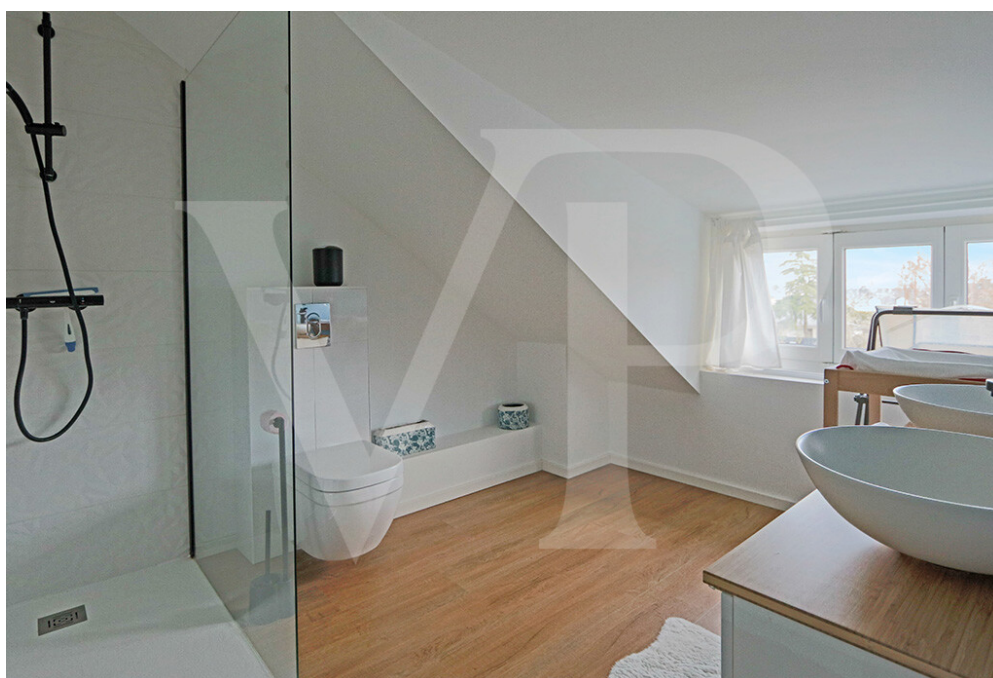
Número da propriedade: LU261953758 - L-3346 Leudelange

## O imóvel



Número da propriedade: LU261953758 - L-3346 Leudelange

## O imóvel



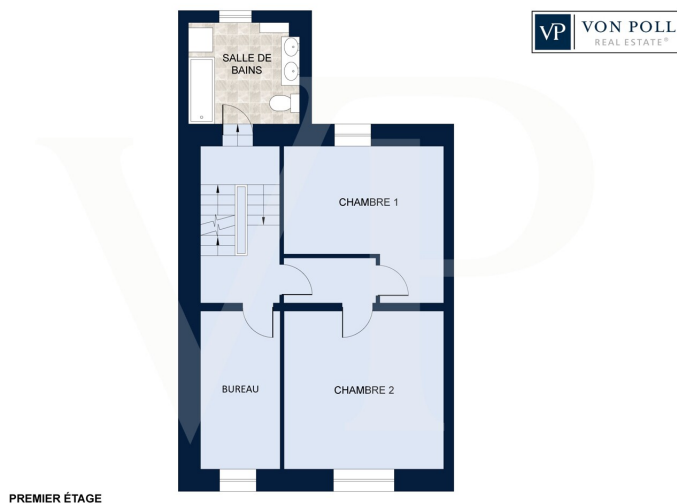
Número da propriedade: LU261953758 - L-3346 Leudelange

## Plantas dos pisos



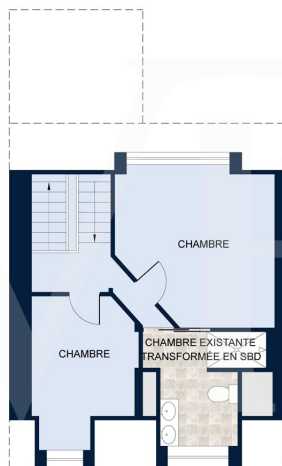
REZ-DE-CHAUSSÉE

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

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: LU261953758 - L-3346 Leudelange**

## Uma primeira impressão

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 da propriedade: LU261953758 - L-3346 Leudelange**

## **Outras informações**

**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 da propriedade: LU261953758 - L-3346 Leudelange**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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