



VENTE

**1 197 303 EUR**

**Maison - Breinert - 153.79 m<sup>2</sup>**

Breinert L-6836

<b>154 m<sup>2</sup></b> SURFACE	<b>4</b> CHAMBRES	<b>1</b> SDB	<b>1</b> SDD	<b>1</b> WC SEP.	<b>2</b> NIV.	<b>12 m<sup>2</sup></b> TERRASSE	<b>5,50 ar</b> TERRAIN	<b>1</b> EMPL. INT.	<b>1</b> EMPL. EXT.
-------------------------------------	----------------------	-----------------	-----------------	---------------------	------------------	-------------------------------------	---------------------------	------------------------	------------------------

#### DESCRIPTION

À l'est du Luxembourg, dans le canton de Grevenmacher, le charmant hameau de Breinert, section de la commune de Biwer, accueille un nouveau projet résidentiel de 4 maisons mitoyennes, dont 2 sont déjà vendues. Niché au cœur de la campagne luxembourgeoise, ce village paisible offre un cadre de vie authentique et verdoyant, tout en restant parfaitement connecté : 20 minutes suffisent pour rejoindre Luxembourg-Ville, 15 minutes pour atteindre Grevenmacher avec ses commerces et ses agréables promenades le long de la Moselle, 10 minutes pour Junglinster et son Lënster Lycée – International School ainsi que sa zone commerciale, et l'on se trouve également à proximité de Betzdorf, siège de SES. L'accès à l'autoroute est à seulement 9 minutes. Parmi les maisons encore disponibles, le lot A séduit par son agencement soigné et ses finitions de qualité. Avec une surface habitable totale de 153,79 m<sup>2</sup> répartie sur trois niveaux, il offre un espace de vie harmonieux et fonctionnel. Le sous-sol comprend une salle de bain spacieuse (6,03 m<sup>2</sup>), une chambre confortable (19,15 m<sup>2</sup>), un espace polyvalent pour bureau ou loisirs (13,93 m<sup>2</sup>), un couloir (7,2 m<sup>2</sup>) et un escalier (5,19 m<sup>2</sup>), pour un total de 51,5 m<sup>2</sup>. Le rez-de-chaussée propose un vaste salon avec cuisine ouverte (37,72 m<sup>2</sup>), un WC séparé (2,84 m<sup>2</sup>), un couloir (10,74 m<sup>2</sup>) et un escalier (5,27 m<sup>2</sup>), soit 51,3 m<sup>2</sup>, complétés par un garage et un emplacement extérieur. À l'étage se trouvent un bureau ou espace hobby (18,6 m<sup>2</sup>), une salle de bain (6,91 m<sup>2</sup>), une chambre (14,37 m<sup>2</sup>), un dressing (6,94 m<sup>2</sup>) et un couloir (4,17 m<sup>2</sup>), pour un total de 50,99 m<sup>2</sup>. Ce projet allie confort moderne, volumes bien pensés et charme rural, offrant un cadre idéal pour ceux qui recherchent la tranquillité sans renoncer à la proximité des services. Breinert séduit par son atmosphère conviviale et son environnement naturel préservé, faisant de ce lieu une adresse rare et recherchée au Luxembourg. Plans et documentation téléchargeables sur [www.documentation.lu](http://www.documentation.lu)

#### EQUIPEMENTS

Terrasse	Balcon
Jardin	Cave
1 Empl. intérieur	1 Empl. extérieur

#### INFORMATIONS

Type	Maison
Transaction	Vente
Etat	Libre
Région	Est
Annee	2026
Reference	#20086293

#### PERFORMANCE ENERGETIQUE

Echelle luxembourgeoise (kWh/m<sup>2</sup>/an) de A+ (tres economie) a I (tres energivore)

A+	<= 25 kWh/m <sup>2</sup> /an
<b>A</b>	<b>26 - 50 kWh/m<sup>2</sup>/an</b>
B	51 - 75 kWh/m <sup>2</sup> /an
C	76 - 125 kWh/m <sup>2</sup> /an
D	126 - 175 kWh/m <sup>2</sup> /an
E	176 - 250 kWh/m <sup>2</sup> /an
F	251 - 350 kWh/m <sup>2</sup> /an
G	351 - 500 kWh/m <sup>2</sup> /an
H	501 - 700 kWh/m <sup>2</sup> /an
I	> 700 kWh/m <sup>2</sup> /an

<b>A</b>	CLASSE DU BIEN <b>26 - 50</b> kWh/m <sup>2</sup> /an
----------	--

#### LOCALISATION



Breinert L-6836

**Scannez-moi !**

Ouvrez votre navigation GPS vers ce bien

#### LOYER POTENTIEL

RENDEMENT	LOYER / MOIS
3,00 %	2 993 EUR
<b>3,50 %</b>	<b>3 492 EUR</b>
4,00 %	3 991 EUR

*Estimation brute - charges non comprises, ni déduites.*