



VENTE

**595 000 EUR**

**Appartement - Howald - 63 m2**

37, Rangwee, Howald 2412

<b>63 m2</b> SURFACE	<b>1</b> CHAMBRE	<b>1</b> SDB	<b>1</b> WC SEP.	<b>3</b> NIV.	<b>2006</b> ANNEE
-------------------------	---------------------	-----------------	---------------------	------------------	----------------------

#### DESCRIPTION

Très bel appartement d'environ 63 m<sup>2</sup> idéalement situé dans un emplacement exclusif à Howald. Il se trouve au rez-de-chaussée, à proximité immédiate de l'arrêt de tram et en face de la nouvelle station-service. Toutefois, grâce à son orientation à l'arrière du bâtiment, il bénéficie d'un environnement calme, à l'abri de toute nuisance. Un véhicule n'est pas indispensable pour ce bien. La façade de la résidence a été entièrement rénovée à neuf, offrant ainsi une copropriété modernisée et valorisée sur le long terme. Les frais relatifs à ces travaux ont été intégralement pris en charge par le propriétaire actuel. L'appartement se compose d'un hall d'entrée, d'un WC séparé, d'une belle cuisine équipée individuelle, d'un agréable séjour avec salle à manger, ainsi que d'une grande chambre à coucher avec salle de bain attenante. Une superbe terrasse est accessible à la fois depuis le séjour et la cuisine, apportant un véritable espace de vie extérieur. Une cave vient compléter ce bien. Possibilité d'acquérir un emplacement intérieur dans la résidence au prix de 55.000.- €. Le quartier de Howald est l'un des secteurs résidentiels les plus recherchés aux portes de Luxembourg-ville. Il bénéficie d'un emplacement stratégique, à quelques minutes du centre-ville et à proximité immédiate du quartier dynamique de la Cloche d'Or, avec ses nombreux commerces, bureaux, restaurants et le centre commercial Auchan. Parfaitement desservi par les transports en commun (tramway, bus et gare de Howald), le quartier permet des déplacements rapides et efficaces au quotidien. L'accès aux grands axes autoroutiers se fait en quelques minutes, un atout considérable notamment pour les frontaliers. Alliant tranquillité résidentielle et dynamisme urbain, Howald offre un cadre de vie complet avec écoles, crèches, espaces verts, infrastructures sportives et services de proximité. Un bien idéal pour une résidence principale comme pour un investissement de qualité.

#### EQUIPEMENTS

Terrasse	Cave
Ascenseur	Alarme

#### INFORMATIONS

Type	Appartement
Transaction	Vente
Etat	Libre
Région	Centre
Annee	2006
Visite 360	Disponible
Reference	#20086385

#### 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
A	26 - 50 kWh/m <sup>2</sup> /an
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
<b>E</b>	<b>176 - 250 kWh/m<sup>2</sup>/an</b>
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>E</b>	CLASSE DU BIEN <b>176 - 250</b> kWh/m <sup>2</sup> /an
----------	--

#### LOCALISATION



37, Rangwee, Howald 2412

**Scannez-moi !**

Ouvrez votre navigation GPS vers ce bien

#### LOYER POTENTIEL

RENDEMENT	LOYER / MOIS
3,00 %	1 488 EUR
<b>3,50 %</b>	<b>1 735 EUR</b>
4,00 %	1 983 EUR

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