



VENTE ARCHIVE

**650 000 EUR**

**Appartement - Howald - 83.3 m2**

Howald 1423

|                         |                      |                 |                     |                  |                        |
|-------------------------|----------------------|-----------------|---------------------|------------------|------------------------|
| <b>83 m2</b><br>SURFACE | <b>2</b><br>CHAMBRES | <b>1</b><br>SDB | <b>1</b><br>WC SEP. | <b>4</b><br>NIV. | <b>1</b><br>EMPL. INT. |
|-------------------------|----------------------|-----------------|---------------------|------------------|------------------------|

#### DESCRIPTION

**SOUS COMPROMIS!** Nous avons le plaisir de vous présenter en exclusivité cet appartement situé au 3A, allée Drosbach à Howald, dans un quartier calme en bordure de la Ville de Luxembourg. La résidence bénéficie d'un emplacement idéal : le tramway se trouve à seulement 100 m, un arrêt de bus est situé à proximité immédiate, et de nombreux commerces ainsi que toutes les commodités sont accessibles en moins de cinq minutes en voiture. L'accès à l'autoroute est quant à lui à deux minutes. L'appartement dispose d'une surface utile d'environ 83 m<sup>2</sup> et est desservi par un ascenseur. Il s'accompagne de deux balcons, l'un situé à l'avant et l'autre à l'arrière, offrant chacun une exposition agréable. Une cave privative, un garage fermé, ainsi qu'un terrain de tennis privé réservé aux copropriétaires complètent ce bien. L'intérieur se compose d'un vaste living de plus de 26 m<sup>2</sup>, d'une cuisine séparée, d'une salle de bains avec baignoire et lavabo, d'un WC séparé, ainsi que de plusieurs espaces de dégagement. Les matériaux actuels sont variés (marbre, carrelage, parquet stratifié). L'appartement nécessite des travaux de rénovation, ce qui permet au futur acquéreur de le moderniser selon ses goûts et ses besoins. L'installation de chauffage est assurée par une chaudière au gaz, et la résidence dispose de tous les raccordements classiques (eau, gaz, électricité, télécom). Les menuiseries extérieures sont en bois simple vitrage et les volets sont en PVC à commande manuelle. Grâce à sa situation stratégique, ses deux balcons, son garage privatif et la présence d'un court de tennis, cet appartement représente une opportunité rare pour ceux qui recherchent un bien à personnaliser, situé aux portes de Luxembourg-ville dans un environnement calme et résidentiel.

#### EQUIPEMENTS

|           |                   |
|-----------|-------------------|
| Balcon    | Cave              |
| Ascenseur | 1 Empl. intérieur |

#### INFORMATIONS

|             |             |
|-------------|-------------|
| Type        | Appartement |
| Transaction | Vente       |
| Etat        | Archive     |
| Région      | Centre      |
| Visite 360  | Disponible  |
| Reference   | #20086450   |

#### 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      |
| E        | 176 - 250 kWh/m <sup>2</sup> /an      |
| F        | 251 - 350 kWh/m <sup>2</sup> /an      |
| <b>G</b> | <b>351 - 500 kWh/m<sup>2</sup>/an</b> |
| H        | 501 - 700 kWh/m <sup>2</sup> /an      |
| I        | > 700 kWh/m <sup>2</sup> /an          |

|          |  |
|----------|--|
| <b>G</b> | CLASSE DU BIEN<br><b>351 - 500</b><br>kWh/m <sup>2</sup> /an |
|----------|--|

#### LOCALISATION



Howald 1423

**Scannez-moi !**

Ouvrez votre navigation GPS vers ce bien

#### LOYER POTENTIEL

| RENDEMENT     | LOYER / MOIS     |
|---------------|------------------|
| 3,00 %        | 1 625 EUR        |
| <b>3,50 %</b> | <b>1 896 EUR</b> |
| 4,00 %        | 2 167 EUR        |

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