



VENTE ACTE EN ATTENTE

1 650 000 EUR

Maison - Olm - 212 m2

31, Boulevard Robert Schuman, Olm 8340

212 m2 SURFACE	5 CHAMBRES	1 SDB	2 SDD	1 WC SEP.	9,49 ar TERRAIN	2 EMPL. INT.S	4 EMPL. EXT.S
--------------------------	----------------------	-----------------	-----------------	---------------------	---------------------------	-------------------------	-------------------------

DESCRIPTION

SOUS COMPROMIS! Nous vous présentons en exclusivité cette magnifique maison familiale de 211.7 m², implantée dans un environnement calme et verdoyant. Dès le seuil franchi, une atmosphère chaleureuse et raffinée vous enveloppe, promesse d'un véritable art de vivre. La maison dispose de cinq belles chambres, offrant tout l'espace nécessaire pour accueillir famille et invités dans le plus grand confort. À l'étage, deux salles de bains élégamment aménagées desservent les chambres avec praticité, complétées par un WC séparé pour encore plus de confort au quotidien. Au rez-de-chaussée, une troisième salle de bains assure un confort optimal pour les espaces de vie et les invités, tandis qu'un débarras pratique offre un espace de rangement supplémentaire bien appréciable pour le quotidien. Au cœur de la maison, une grande cuisine baignée de lumière s'ouvre directement sur une loggia couverte, prolongement naturel et abrité idéal pour les petits-déjeuners en plein air ou les soirées estivales. Elle donne également accès à une grande terrasse à l'arrière de la maison, véritable espace de vie extérieur où il fait bon se détendre et recevoir. Un deuxième espace repas vient compléter l'agencement intérieur, offrant une belle flexibilité pour recevoir ou aménager selon vos envies. Le vaste salon avec cheminée est sans conteste le joyau de cette demeure — un espace lumineux et généreux où il fait bon se retrouver, bercé par la chaleur d'un feu crépitant les soirs d'hiver. Le sous-sol, véritable espace bonus, révèle tout le potentiel de cette maison : un bar avec salle de provisions — actuellement aménagé en chambre noire photographique, témoignant de la créativité de ses occupants — pourra aisément retrouver sa vocation originelle ou s'adapter à de nouveaux projets. Une grande buanderie assure le confort pratique du quotidien, tandis qu'un atelier offre un espace dédié aux passions manuelles, artistiques ou techniques. Un sous-sol aussi complet et polyvalent est un atout rare et précieux. À l'extérieur, un immense jardin ensoleillé, soigneusement aménagé, vous offre un véritable écrin de verdure et de lumière. Véritable coup de cœur, un majestueux cerisier trône au cœur de cet espace, offrant au printemps une floraison enchanteresse et une ombre douce et bienfaisante en été — un arbre qui donne au jardin toute son âme et son caractère. Un abri de jardin pratique complète cet espace extérieur d'exception, pour ranger outils et équipements en toute commodité. La grande terrasse prolonge naturellement la maison vers ce havre de verdure, créant une continuité parfaite entre l'intérieur et l'extérieur. Côté stationnement, un grand garage pouvant accueillir au minimum deux véhicules offre un confort rare, complété par plusieurs emplacements extérieurs — un atout précieux pour les familles nombreuses ou pour recevoir des invités en toute sérénité. Le terrain offre par ailleurs une opportunité rare et particulièrement intéressante pour les investisseurs ou les familles souhaitant anticiper l'avenir : la possibilité de construire deux maisons jumelées, ouvrant ainsi la voie à un projet immobilier complémentaire ou à une belle transmission intergénérationnelle. Située à Olm, charmante localité de la commune de Kehlen, cette propriété bénéficie d'un cadre de vie particulièrement recherché, alliant tranquillité résidentielle et excellente accessibilité. À seulement quelques minutes de Capellen et de l'axe...

INFORMATIONS

Type	Maison
Transaction	Vente
Etat	Acte en attente
Région	Est
Visite 360	Disponible
Reference	#20086472

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Echelle luxembourgeoise (kWh/m²/an) de A+ (tres economie) a I (tres energivore)

A+	<= 25 kWh/m ² /an
A	26 - 50 kWh/m ² /an
B	51 - 75 kWh/m ² /an
C	76 - 125 kWh/m ² /an
D	126 - 175 kWh/m ² /an
E	176 - 250 kWh/m ² /an
F	251 - 350 kWh/m²/an
G	351 - 500 kWh/m ² /an
H	501 - 700 kWh/m ² /an
I	> 700 kWh/m ² /an

F	CLASSE DU BIEN 251 - 350 kWh/m ² /an
----------	--

LOCALISATION



31, Boulevard Robert Schuman, Olm 8340

Scannez-moi !

Ouvrez votre navigation GPS vers ce bien

LOYER POTENTIEL

RENDEMENT	LOYER / MOIS
3,00 %	4 125 EUR
3,50 %	4 813 EUR
4,00 %	5 500 EUR

Estimation brute - charges non comprises, ni déduites.

EQUIPEMENTS

Terrasse	Jardin
Cave	2 Empl. intérieurs
4 Empl. extérieurs	