



VENTE ACTE EN ATTENTE

699 000 EUR

Appartement - Moesdorf - 82 m2

26, rue d'Ettelbruck, Moesdorf 7462

+ 385 EUR charges/mois

82 m2 SURFACE	2 CHAMBRES	1 SDD	1 WC SEP.	3 NIV.	1 EMPL. EXT.	1 PARKING INT.	2020 ANNEE	385 EUR CHARGES/MOIS
-------------------------	----------------------	-----------------	---------------------	------------------	------------------------	--------------------------	----------------------	--------------------------------

DESCRIPTION

SOUS COMPROMIS! Situé au cœur de Moesdorf, dans un environnement résidentiel paisible et verdoyant, ce superbe appartement de $\pm 81,76$ m² vous séduira immédiatement par son atmosphère chaleureuse et sa qualité de vie exceptionnelle. Niché dans une résidence soignée et parfaitement entretenue, ce bien offre un équilibre idéal entre confort moderne et sérénité, à seulement quelques minutes de Mersch et des principaux axes vers Luxembourg-Ville. Situé au dernier étage (3^e étage) de la résidence, cet appartement bénéficie d'un environnement particulièrement calme et d'une belle luminosité. À noter que l'immeuble ne dispose pas d'ascenseur. Dès l'entrée, vous découvrez un hall accueillant qui mène vers une magnifique pièce de vie de 33,01 m², baignée de lumière naturelle. Le séjour et la cuisine bénéficient de très hauts plafonds, offrant un volume remarquable et une sensation d'espace particulièrement agréable. L'espace salon, salle à manger et cuisine ouverte crée ainsi un lieu de vie convivial et élégant, idéal pour recevoir ou simplement profiter du quotidien. La cuisine, très moderne, est équipée d'appareils Siemens connectés en WIFI, offrant un confort d'utilisation optimal au quotidien. Elle intègre également une hotte discrète et performante directement intégrée, aspirant efficacement les odeurs à la source. L'appartement dispose de deux belles chambres de 13,08 m² et 13,38 m², chacune équipée d'armoires encastrées sur mesure, offrant des solutions de rangement élégantes et parfaitement intégrées. Vous y trouverez également une salle de douche spacieuse avec buanderie privative ainsi qu'un WC séparé. À l'extérieur, un agréable balcon de 9,20 m² prolonge harmonieusement l'espace de vie et invite à la détente, que ce soit pour un café matinal ou une soirée en toute tranquillité. Ce bien bénéficie également d'un grand grenier accessible directement depuis l'appartement, idéal pour le stockage, ainsi que d'une cave privative. Un emplacement de parking intérieur ainsi qu'un emplacement extérieur complètent ce bien. L'appartement offre des prestations techniques de qualité avec du triple vitrage, un chauffage au sol pour un confort thermique optimal, des moustiquaires ainsi que des volets électriques, apportant un confort supplémentaire au quotidien. Une connexion est également prévue pour une buanderie commune au sein de la résidence, offrant une solution complémentaire pratique. L'ensemble séduit par ses volumes généreux, sa distribution parfaitement pensée et sa luminosité omniprésente. Une opportunité rare à Moesdorf, idéale pour ceux qui recherchent un cadre de vie privilégié entre nature et proximité urbaine.

INFORMATIONS

Type	Appartement
Transaction	Vente
Etat	Acte en attente
Annee	2020
Visite 360	Disponible
Reference	#20086473

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/m²/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/m ² /an
G	351 - 500 kWh/m ² /an
H	501 - 700 kWh/m ² /an
I	> 700 kWh/m ² /an

B	CLASSE DU BIEN 51 - 75 kWh/m ² /an
----------	--

LOCALISATION



26, rue d'Ettelbruck, Moesdorf 7462

Scannez-moi !

Ouvrez votre navigation GPS vers ce bien

LOYER POTENTIEL

RENDEMENT	LOYER / MOIS
3,00 %	1 748 EUR
3,50 %	2 039 EUR
4,00 %	2 330 EUR

Estimation brute - charges non comprises, ni déduites.

EQUIPEMENTS

Balcon	Cave
1 Empl. extérieur	1 Parking int.