



VENTE

**1 195 000 EUR**

**Maison - Marnach - 283 m2**

16, A Schmitzbongert, Marnach 9764

<b>283 m2</b> SURFACE	<b>4</b> CHAMBRES	<b>1</b> SDB	<b>2</b> SDD	<b>8,47 ar</b> TERRAIN	<b>2017</b> ANNEE
--------------------------	----------------------	-----------------	-----------------	---------------------------	----------------------

#### DESCRIPTION

Dans un cadre naturel exceptionnel et préservé, cette magnifique maison en bois construite en 2017 séduit immédiatement par son atmosphère chaleureuse, son confort moderne et son esprit cocooning. Véritable havre de paix, elle offre une qualité de vie rare où lumière naturelle, beaux volumes et matériaux nobles créent une sensation immédiate de bien-être. En excellent état et bénéficiant d'une classe énergétique A/B, la maison dispose d'équipements haut de gamme tels qu'un chauffage au sol, une pompe à chaleur, une ventilation mécanique contrôlée, du triple vitrage avec isolation phonique, un système d'alarme, une gestion intelligente de la maison ainsi qu'une borne de recharge pour véhicules électriques. Le rez-de-chaussée accueille une belle entrée lumineuse avec accès direct depuis le garage, un agréable espace de vie avec séjour et poêle à bois ouvert sur la salle à manger et une cuisine moderne entièrement équipée, ainsi qu'une salle de douche avec WC. À l'étage, vous découvrirez deux magnifiques chambres aux dimensions généreuses, dont une avec dressing et accès à une terrasse privative, ainsi qu'une élégante salle de bain équipée d'une douche à l'italienne et d'une baignoire. Le sous-sol, entièrement aménagé, chauffé et utilisé comme véritable surface habitable, propose deux chambres supplémentaires, une salle de douche, un espace fitness et bien-être avec sauna ainsi qu'un espace bar convivial idéal pour recevoir. Un atelier créatif parfaitement équipé avec chauffage au sol, raccordements eau et électricité, télévision et internet complète ce bien d'exception. À l'extérieur, un grand jardin et une belle terrasse permettent de profiter pleinement du calme environnant et d'un accès direct à la nature, idéal pour les promenades, la randonnée, le vélo, le VTT ou encore le jogging. Le centre AquaNat'Our avec ses piscines se trouve à proximité immédiate, tout comme toutes les commodités nécessaires au quotidien : commerces, centre médical, pharmacie, crèches, écoles, bus et gare. Cette propriété représente l'endroit idéal pour se ressourcer après le travail tout en offrant des conditions parfaites pour le télétravail et une vie familiale harmonieuse. Vous trouverez ici toutes les photos, la visite virtuelle ainsi que des informations complémentaires concernant ce bien immobilier : <https://www.immosolutions.lu/objet.php?id=20086481>

#### INFORMATIONS

Type	Maison
Transaction	Vente
Etat	Libre
Région	Nord
Annee	2017
Visite 360	Disponible
Reference	#20086481

#### PERFORMANCE ENERGETIQUE

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

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

<b>A</b>	CLASSE DU BIEN <b>26 - 50</b> kWh/m²/an
----------	-----------------------------------------------

#### LOCALISATION



16, A Schmitzbongert, Marnach 9764

**Scannez-moi !**

Ouvrez votre navigation GPS vers ce bien

#### LOYER POTENTIEL

RENDEMENT	LOYER / MOIS
3,00 %	2 988 EUR
<b>3,50 %</b>	<b>3 485 EUR</b>
4,00 %	3 983 EUR

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

#### EQUIPEMENTS

Terrasse	Jardin
----------	--------