



VENTE

**899 000 EUR**

**Commerce - Bertrange - 98 m2**

4b, Rue Pletzer, Bertrange 8080

+ 335 EUR charges/mois

**98 m2**

SURFACE

**335 EUR**

CHARGES/MOIS

#### DESCRIPTION

Situé au rez-de-chaussée d'une résidence moderne de 2014, ce local commercial lumineux séduit dès l'entrée par son caractère rare : un magnifique plafond à caissons en bois et une bibliothèque murale sur mesure confèrent à l'espace principal une atmosphère chaleureuse et représentative que l'on ne trouve dans aucun bureau standard. Grâce à ses larges baies vitrées sur toute la façade, l'espace bénéficie d'une luminosité exceptionnelle et d'une excellente visibilité — idéal pour une profession libérale, un cabinet, une étude, un showroom ou des bureaux de prestige. Le local se compose actuellement d'un vaste espace ouvert d'accueil et de travail, de deux bureaux séparés par des cloisons vitrées élégantes, d'une pièce technique carrelée avec raccordements (kitchenette / local humide), ainsi que d'un WC séparé au design soigné. La disposition flexible permet une réorganisation facile selon vos besoins. Une grande cave avec rayonnages ainsi que deux emplacements de parking intérieurs complètent ce bien — un atout décisif à Bertrange. L'emplacement offre le meilleur des deux mondes : un quartier résidentiel calme et verdoyant, à quelques minutes seulement des grands axes, de la Route d'Arlon, de la Cloche d'Or et du centre-ville de Luxembourg, avec de nombreuses possibilités de stationnement pour votre clientèle. Une opportunité rare pour établir votre activité dans l'une des communes les plus dynamiques du pays !

#### INFORMATIONS

Type	Commerce
Transaction	Vente
Etat	Libre
Région	Centre
Visite 360	Disponible
Reference	#20086486

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

#### LOCALISATION



4b, Rue Pletzer, Bertrange 8080

**Scannez-moi !**

Ouvrez votre navigation GPS vers ce bien

#### LOYER POTENTIEL

RENDEMENT	LOYER / MOIS
3,00 %	2 248 EUR
<b>3,50 %</b>	<b>2 622 EUR</b>
4,00 %	2 997 EUR

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