

**\*\*\*\*SOUS COMPROMIS\*\*\*\*****!! POUR LES INVESTISSEURS !!**

Ce bien situé à Aspelt (commune de Frisange), 14a Rue de Filsdorf se compose d'un **appartement** de  $\pm 73\text{m}^2$  au **rez-de-chaussée** ET d'un **studio** d'environ  $43\text{m}^2$ , au **second étage**, sous les combles. Ces deux habitations sont indissociables (pas de cadastre vertical).

**L' appartement** comprend une entrée  $\pm 3\text{m}^2$  donnant accès au séjour bien aménagé et très agréable de  $\pm 24\text{m}^2$  avec la cuisine ouverte, équipé, avec un coin bar  $\pm 12\text{m}^2$ , à une chambre à coucher, lumineuse, se prolongeant par une belle terrasse de  $\pm 12\text{m}^2$ , à un bureau  $\pm 9\text{m}^2$ , à la salle de douches bien aménagée  $\pm 4\text{m}^2$  avec lavabo et wc, à un pièce de rangement / buanderie de  $\pm 9\text{m}^2$  ayant accès à la belle et grande terrasse  $38\text{m}^2$ , orienté Sud.

**Le studio** est composé d'une belle cuisine équipé de  $\pm 13\text{m}^2$  ouverte sur le séjour lumineux de  $\pm 16\text{m}^2$ , d'une salle de douches  $\pm 7\text{m}^2$  avec lavabo et wc. La chambre  $\pm 7\text{m}^2$  est en mezzanine.

**Un garage** ainsi que **deux emplacements de parking** complètent l'offre.

**Le studio est actuellement loué** pour 790€ par mois (charges : 150€)

**Généralités :**

- Chauffage au gaz
- Double vitrage
- Laminat et carrelage au sol
- Une grande belle terrasse ensoleillée avec de jolies plantations.
- 1 minute à pied d'un bon restaurant asiatique (Guli).
- 5 minutes en voiture du spa Mondorf-Les-Bains (eaux thermales)
- Bus direct pour Luxembourg gare (l'arrêt de bus est à 1 minute à pied de l'appartement)
- Forêt à proximité
- Quartier paisible et tranquille

Pour plus de renseignements veuillez nous contacter :

Agent responsable du dossier:

**Marianne van den Eerenbeemt**

**+352 621 21 43 64**

**[marianne@livinlux.lu](mailto:marianne@livinlux.lu)**