

*****A NOTER : UNE MAISON POUR VOUS ET VOS CHIENS A LA LISIERE DE LA FORÊT*****

Cette belle maison isolée, à la lisière de la forêt, construite en 1948, rénovée en 2018, se situe à Leudelange - 7 km de Luxembourg ville. La maison, libre des 4 côtés, a vue sur la forêt.

Sur un terrain de 6 ares 75 ca, les $\pm 206\text{m}^2$ de surface habitable et $\pm 302\text{m}^2$ de surface utile se composent comme suit :

Au rez-de-chaussée : une entrée de $\pm 16\text{m}^2$; une toilette séparée de $\pm 2\text{m}^2$; un séjour lumineux de $\pm 40\text{m}^2$, incluant la salle à manger sise dans une véranda $\pm 15\text{m}^2$ vue sur le bois et jardin; ses baies vitrées donnent accès à deux terrasses de ± 30 et 20m^2 ; une cuisine aménagée et équipée $\pm 15\text{m}^2$ avec micro-onde, four, lave-vaisselle, une plaque vitro céramique ; un débarras de $\pm 4\text{m}^2$; une chambre de $\pm 19\text{m}^2$ avec sa salle de bains de $\pm 8\text{m}^2$ avec bain, douche, lavabo et wc et enfin l'escalier de $\pm 7\text{m}^2$ qui mène au 1er étage.

Au 1er étage : un hall de $\pm 18\text{m}^2$, une chambre de $\pm 12\text{m}^2$ avec sa terrasse de $\pm 15\text{m}^2$ et une chambre de $\pm 19\text{m}^2$ avec dressing (mezzanine $\pm 4\text{m}^2$) avec son balcon de $\pm 5\text{m}^2$, 2 bureaux de ± 5 et 9m^2 et une salle de douches de 6m^2 avec douche, wc et 1 lavabo.

Au 2ème étage : une chambre / atelier de $\pm 13\text{m}^2$.

La cave : Le garage avec sa porte électrique coulissante $\pm 38\text{m}^2$ (eau et électricité existants), la buanderie/cuisine équipée $\pm 18\text{m}^2$ donne accès au

jardin, une cave $\pm 13\text{m}^2$, une cave à vin $\pm 12\text{m}^2$ et la chaufferie (Buderus) $\pm 16\text{m}^2$.

Le beau jardin face au bois: ± 7 ares avec un abri de jardin complètent l'offre.

Généralités :

- **!! Prix négociable !!**
- Excellent état général
- Rénovations faites en 2018
- Façades refaites en 2017
- Double vitrage
- Toit en tuiles
- Parquet, carrelage au sol
- Jardin orienté SUD

- Vue sur le bois de Leudelange
- Proximité de Bertrange, du Cora City Concorde et de la ville de Luxembourg
- Très proche de la gare de Leudelange et transport en commun

Adresse du bien : 170 rue de la Gare - Leudelange

Pour plus de renseignements veuillez nous contacter :

GSM : +352 621 21 43 64

Email : marianne@livinlux.lu