

# A VENDRE



## Nouvelle construction

Charges : euros

- 3 Chambre(s)
- Surface : 115.00 m<sup>2</sup>
- Référence : 1255\_VEFA\_Dudelange\_Etage\_2\_0418
- Nombre d'étage(s) : 3
- Etage : 2
- Année de construction : 0

indice énergétique :

A

indice isolation :

B

## Caractéristiques

- Cuisine
- Sdb
- Ascenseur
- Chauffage au gaz
- Chauffage au sol
- Pompe à chaleur
- Nombre d'étage(s) : 3
- Etage : 2
- Hall d'entrée
- Parlophone
- Accès handicapés
- Cave
- An. construction : 0
- Buanderie
- Balcon
- Triple vitrage
- 1 Parking souterrain
- VMC double flux

# A VENDRE



# A VENDRE

**APPARTEMENT TROIS CHAMBRES A VENDRE à DUDELANGE en VEFA (Vente en Futur état d'achèvement), avec une cuisine, grand salon/salle à manger, un emplacement parking, deux balcons et une cave. Au deuxième étage avec ascenseur. Proche de toutes commodités.**

**Prix de vente agence = Prix de vente promoteur**

**THREE BEDROOMS APARTMENT FOR SALE OFF-PLAN IN DUDELANGE, with kitchen, large living/dining room, two balconies, interior parking and cellar. Nearby all facilities on the 2nd floor with elevator.**

**AGENCY SALES PRICE = PROPERTY DEVELOPER SALES PRICE**

Vous disposez dans l'appartement de :

Un hall d'entrée qui distribue toutes les pièces de l'appartement.

Un salon / salle à manger avec accès direct au premier balcon.

2 portes-fenêtres (triple vitrage)

Très belle luminosité pour cette pièce de vie

Une cuisine ouverte sur le salon

Une première chambre avec espace bureau

Une deuxième chambre avec accès direct au deuxième balcon

Une troisième chambre avec accès direct au deuxième balcon et pièce dressing

Une salle de bain accessible par le hall de l'appartement

Un WC séparé accessible également par le hall de l'appartement

Balcons

Deux balcons complètent cet appartement.

La superficie totale des balcons est de 18,3 m<sup>2</sup>.

Vous disposerez en plus de :

Une Buanderie commune située au sous-sol et équipée de branchements pour lave-linge et sèche-linge.

Une cave située au sous-sol.

Elle est incluse dans le prix de l'appartement.

Un emplacement de parking

Egalement inclus dans le prix de vente de l'appartement.

Possibilité d'acquérir un garage supplémentaire pour 30.000 €.

Un local à vélo. Il est commun et situé au sous-sol.

# A VENDRE

## Qu'est-ce qu'une acquisition VEFA ?

Un acquéreur devient propriétaire au fur et à mesure de l'avancement de la construction et paie par tranches en fonction de l'état d'avancement des travaux.

## Quels sont les avantages d'une acquisition VEFA (Vente en futur état d'achèvement) ?

- Personnalisez votre logement, dans la limite de ce que peut accepter le promoteur (permis de construire, etc.),
- Échelonnez le financement de votre bien, au fur et à mesure de l'avancement des travaux,
- Bénéficiez du taux TVA de 3% sur les matériaux de construction prévu par le cahier des charges (pour acquéreur privé)
- Bénéficiez de la garantie de l'achèvement octroyée par une banque (obligation légale)

## La situation

Vous êtes à :

### A pieds :

- 1 Km (15minutes) de la gare centrale de Dudelange.

### En voiture :

Vous êtes à 3 km de l'accès autoroutier qui vous permet de rejoindre la France, la Belgique, l'Allemagne et la Ville de Luxembourg,

- 17 Km (14 minutes) de Belval
- 13 Km (10 minutes) de Foetz
- 15 Km (18 minutes) de la Cloche d'Or, Luxembourg, Gasperich
- 24 Km (30 minutes) du Kirchberg, Luxembourg
- 16 km (20 minutes) de la gare centrale de Luxembourg

### En Bus :

Vous disposez d'un arrêt de BUS à 180 mètres de l'appartement qui est desservi par les lignes de Bus suivantes :

- La ligne de BUS N 10 : qui effectue un trajet intercommunal de Dudelange
- La ligne de BUS N 207 : Dudelange-Kirchberg Express, qui vous permet de rejoindre directement le Plateau-Kirchberg en 28 minutes.
- La ligne de BUS N 305 : Dudelange/Bettembourg, qui vous permet de rejoindre la gare de Bettembourg en 25 minutes.

### En Train :

Vous êtes à 1 km de la gare de Dudelange-Centre. Cette gare est desservie par la ligne numéro 60a qui vous permet de rejoindre Bettembourg-gare en 8 minutes et la gare centrale de Luxembourg en 30 minutes.

### A proximité :

Supermarché (Proxy), Boulangeries, Coiffeurs, Cafés, Restaurants, Snacks, Piscine publique, Parc Le'h adventures, des crèches et des écoles primaires.

# A VENDRE

**Notre avis :**

Un beau projet garantissant aux habitants une qualité de vie saine et reposante.

Situé dans un quartier calme d'une commune en pleine expansion et mutation, avec ses divers projets d'aménagement urbanistiques et environnementaux.

La commune de Dudelange est entourée par une nature florissante avec possibilité de profiter pleinement des nombreux espaces verts.

L'appartement se situe proche de toutes commodités, des transports en commun et diverses administrations et institutions.

Les matériaux et finitions sont haut de gamme.

**Prix sur demande :**

Prix annoncé par le constructeur sous réserve des matériaux énoncés dans le cahier des charges.

Prix agence = Prix promoteur.

**Date d'achèvement :**

La date d'achèvement estimée par le constructeur : courant 2019.