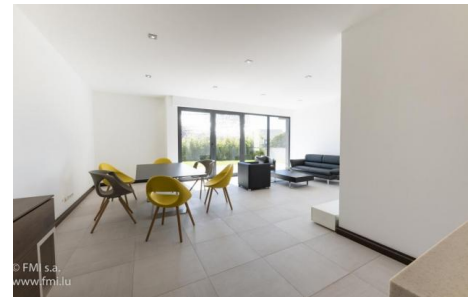


# A VENDRE



## Maison

Charges : euros

- 3 Chambre(s)
- Surface : 213 m2
- Référence : 1847\_Maison\_Roodt-Syre\_0519
- Année de construction : 2008
- Surface terrain : 298 ares

indice énergétique : 0

indice isolation : 0

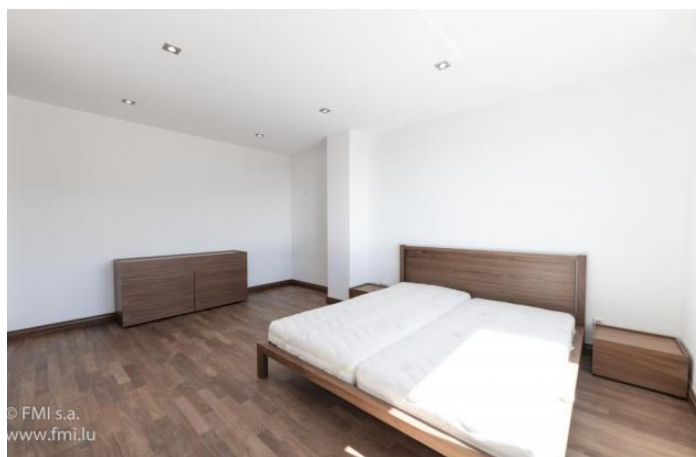
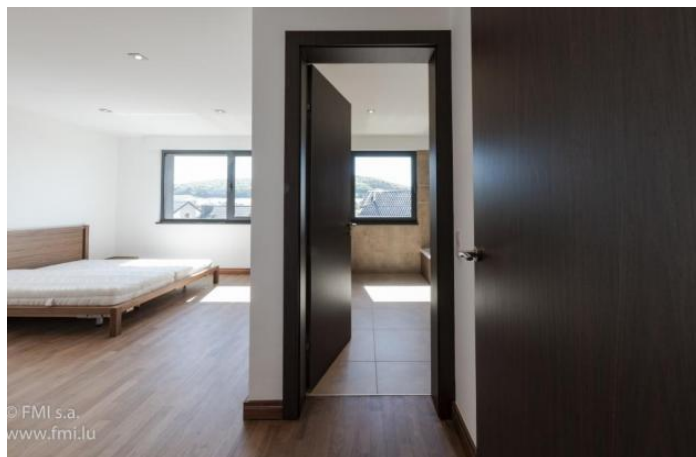
## Caractéristiques

- Cuisine équipée
- Séjour double
- 2 Sdb
- WC séparé
- Chauffage au gaz
- Double vitrage
- Renové
- Hall d'entrée
- Parlophone
- Bureau
- Placards
- Cave
- An. construction : 2008
- Buanderie
- Jardin
- Terrasse
- Terrain : 298 ares
- 1 Garage
- 1 Parking ouvert
- Chauffage central
- Radiateurs

ROODT-SUR-SYRE

1.300.000 euros

# A VENDRE



**FMI**

7 rue des Mérovingiens  
8070 Bertrange  
+352 24 83 24-1

<http://www.fmi.lu>

[info@fmi.lu](mailto:info@fmi.lu)

# A VENDRE

**Maison unifamiliale entièrement rénovée, libre de 3 côtés, sur terrain de 02a 98 ca**

**Construction terminée en 2008 - Rénovation terminée fin avril 2019. Disponibilité immédiate.**

La maison totalise une surface au sol de +- 308,80 m2 dont +- 213,28 m2 de surface habitable.

**La maison dispose de :**

- 1 Grande pièce de vie
- 1 Cuisine équipée ouverte
- 3 Chambres
- 2 Salles de bain avec WC
- 1 WC séparé
- 1 Bureau
- 1 Garage
- 1 Terrasse
- 1 Jardin
- 1 Buanderie
- 1 Local chaufferie

**Orientation :**

Jardin + pièces de vie et chambres : Sud-Est

Garage et Salle de bain dernier étage : Nord-Ouest

Entrée maison, pièce niveau-1 : Sud-Ouest

**Vous voulez en savoir plus?**

**La maison comprend :**

**Rez de chaussée :**

Vous entrez dans la maison et de suite vous remarquez que vous êtes dans une maison très lumineuse avec de très belles finitions.

La Hauteur sous-plafond de cet étage est de 251 cm

Vous disposerez de :

- 1 Hall avec penderie intégrée
- 1 Garage avec porte sectionnelle commande électrique et accès direct depuis le garage dans la maison
- 1 Suite parentale de +- 21 m2 avec sa salle de bain en suite (+-14 m2) équipée avec 1 baignoire, 1 douche à l'italienne, 1 WC et 1 double lavabo

**Rez de jardin :**

La hauteur sous-plafond de cet étage est de 268 cm.

Vous aurez à ce niveau :

- 1 Grand living avec accès direct de plain-pied sur terrasse en bois et jardin
- 1 Cuisine équipée ouverte avec îlot central, équipée avec frigo américain, plaque de cuisson, hotte, lave-vaisselle, four traditionnel intégré, four micro-ondes intégré et de nombreux rangements
- 1 WC séparé
- 1 Terrasse en bois (+- 33,50 m2)

# A VENDRE

- 1 Jardin

## Niveau -1

La hauteur sous plafond de cet étage est de 243 cm

A cet étage vous disposerez de :

- 1 Hall qui distribue les pièces
- 1 Pièce lumineuse pouvant servir de chambre ou de bureau. La lumière naturelle est apportée à cette pièce par une grande fenêtre et une porte-fenêtre vitrée donnant accès au jardin par un escalier en granit.
- 1 Grande buanderie avec branchement pour machine à laver et sèche-linge, ventilation motorisée, sol carrelage, murs flees peint, spots intégrés dans le plafond
- 1 Local chaufferie avec boîtier Patch Panel POST, boiler 200 litres, chaudière à gaz VIESMANN (installée en septembre 2014)

## Niveau +1 :

Cet étage est en partie sous les combles et dispose de :

- 1 Hall distribue les pièces de cet étage
- 2 Chambres sous les combles avec chacune une partie non mansardée, permettant à la lumière naturelle d'entrer par de véritables fenêtres
- 1 Salle de bain en partie mansardée avec baignoire, WC, double lavabo et fenêtre

## **En plus :**

Placards intégrés sur paliers

Emplacement extérieur pour 3 voitures

## **Surface au sol et surface habitable (Données approximatives et sous réserve de vérification) :**

### Rez-de-chaussée :

Surface au sol de : +- 77,12 m2 (intérieur murs façade)

Surface habitable : +- 51,20 m2

### Rez-de-jardin :

Surface au sol de : +- 77,12 m2

Surface habitable : +- 67,28 m2

### Niveau -1:

Surface au sol de : +- 77,12 m2

Surface habitable : +- 26,15 m2

### Niveau +1 (en partie sous combles) :

Surface au sol de : +- 77,12 m2

Surface habitable (surface pondérée, ont été pris en compte les m2 au-dessus de H 160 cm ) : 68,30 m2

Pour la maison on estime les surfaces comme suit : (Sous réserve de vérification)

# A VENDRE

Surface au sol : +/- 77,12 x 4 = +/- 308,80 m<sup>2</sup>

Surface habitable approximative : +/- 213,28 m<sup>2</sup>

Les surfaces habitables ont été calculées hors murs, hors cloisons, hors gaines techniques

Les surfaces habitables ont été calculées hors locaux techniques tels que buanderie, garage, et local chaufferie

Les surfaces des pièces ayant une hauteur de moins de 160 cm non pas été comptabilisées dans les surfaces habitables.

**Caractéristiques « techniques » :**

Fenêtres double vitrage, châssis métallique avec volets à commande électrique

Toiture en zinc

Escaliers : marches en granit noir et garde-corps verre / inox

Murs garnis de Fleees peint

Plafond avec spots intégrés (Pas de faux-plafond sauf sous les combles)

Sol garni de parquet semi-massif dans les chambres

Chauffage par le sol, thermostat dans chaque pièce

**Points forts :**

Etat général de la maison : parfait

Matériaux et finition de qualité

Etat de la toiture en zinc

Magnifique luminosité

Meubles de cuisine et de SDB de qualité

Quartier résidentiel calme (Zone 30)

Disponible de suite, habitable de suite (Pas de travaux, pas de luminaires à poser,...)

Maison Relais et Ecole cycle 1 à 4 à 1 km



# A VENDRE

**Passeport énergétique :**

En cours de réalisation

**Honoraires agence :**

A charge du vendeur

**Distances :**

10 km de l'autoroute A1

12 km de l'aéroport Findel Luxembourg

15 km du quartier de Luxembourg Kirchberg

18 km du centre ville de Luxembourg

**A proximité :**

A moins d'1 km : Bureau de poste, maison relais, cafés, restaurant, institut de beauté

A 1 km : Ecole fondamentale Cycle 1 (Précoce) et Ecole fondamentale Cycle 2-4

**Bus :**

Arrêt de bus à 400 m :

Ligne 423 : Canach – Machtun – Mersch

Ligne 479 : Berg – Roodt-sur-Syre – Junglinster

**Notre avis :**

Très belle opportunité.

Construction de qualité, très belle luminosité, beaux volumes

Quartier résidentiel (Zone 30)

Idéal pour famille souhaitant avoir un vrai confort de vie familial sans trop s'éloigner des pôles d'activité.

Vous habitez à seulement 18 km du centre de la ville de Luxembourg.

Vous souhaitez des renseignements complémentaires? Vous souhaitez visiter?

N'hésitez pas à nous contacter au 00352 24 83 24 1

# A VENDRE

