

# A VENDRE



Charges : euros

- charges : 195 €
- 2 Chambre(s)
- Surface : 106 m<sup>2</sup>
- Référence : 70Lamadeleine
- Nombre d'étage(s) : 3
- Etage : 3
- Année de construction : 2000

indice énergétique : **E**

indice isolation : **E**

## Caractéristiques

- |                                 |                           |                     |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------|
| - Cuisine équipée               | - Hall d'entrée           | - Chauffage central |
| - Séjour : 33 m                 | - Porte blindée           | - Radiateurs        |
| - Sdb                           | - Vidéophone              |                     |
| - Ascenseur                     | - Cave                    |                     |
| - Chauffage collectif et au gaz | - An. construction : 2000 |                     |
| - Double vitrage                | - Buanderie               |                     |
| - Nombre d'étage(s) : 3         | - Balcon                  |                     |
| - Etage : 3                     | - Terrasse                |                     |
| - Renové                        | - 1 Parking souterrain    |                     |

# A VENDRE

FMI vous propose en exclusivité un appartement deux chambres à coucher à vendre à Lamadelaine.

Cet appartement de 106 m<sup>2</sup>, construit en 2000 est entièrement rénové.

Le logement est situé au dernier étage d'un immeuble composé de trois étages.

## Il se compose de :

Un salon/ salle à manger de bonne taille (+/- 33 m<sup>2</sup>), lumineux, d'orientation Ouest ce qui permet au salon d'être éclairé du flux de lumière paisible des couchers de soleil.

Son sol, en parquet clair, apporte à cette pièce du caractère tout en conservant un côté contemporain.

Depuis la fenêtre du salon, les nombreux arbres et la verdure vous apporteront une vue agréable et apaisante. Vous apprécierez le balcon/terrasse (3.65\*1.50), accessible par une porte-fenêtre, qui vous permettra d'y placer une table et de pouvoir, en été, terminer la journée baigné par les rayons du coucher du soleil. Aucun vis-à-vis ne gênera votre quiétude.

Des spots plafonniers très discrets habillent le plafond de leur lumière douce et chaude.

Une prise télévision, une prise téléphone et des connecteurs pour la distribution vers des haut-parleurs se trouvent tous réunis au même endroit, là où un meuble tv trouvera sa place stratégique.

Une cuisine équipée (+/- 12.5 m<sup>2</sup>), attenante à la salle à manger, comporte un îlot central. Cet îlot est muni d'une hotte, d'une plaque de cuisson intégrée dans un plan de travail en granit et d'une tablette surélevée vous permettant de prendre, sur des tabourets «type « Bistrot », votre petit déjeuner en toute sérénité. Une petite table près de la fenêtre vous permettra de prendre votre repas en vous laissant la liberté de choisir entre la salle à manger et la cuisine. Une porte vitrée ferme la cuisine pour vous laisser cuisiner ou discuter en toute intimité.

La cuisine est munie de tous les appareils électro-ménagers nécessaires pour la préparation de succulents mets. Vous disposerez de : un four, un four micro-ondes, une plaque vitro-céramique 4 feux, une hotte avec quatre spots intégrés, un lave-vaisselle, un frigo et un congélateur. Le tout de marque « Siemens ».

De nombreux rangements vous permettront de ranger facilement vos provisions et tous les ustensiles de cuisine nécessaires.

Son sol et sa crédence carrelés vous éviteront de longs nettoyages fastidieux.

Un petit débarras (+/- 1.50 m<sup>2</sup>) près de la cuisine, vous offrira la possibilité de stocker du matériel plus imposant sans gêner aucunement l'esthétique de l'appartement. Son sol en carrelage clair permettra d'y déposer des objets lourds sans crainte.

# A VENDRE

La salle de bain (+/- 6 m<sup>2</sup>) est très fonctionnelle et est entièrement carrelée. Elle est munie de deux miroirs, de deux vasques, d'un meuble de rangement. Elle permettra à deux personnes de ne pas se gêner le matin au réveil matinal parfois si pénible. La douche de coin est de bonne taille. Le radiateur porte-serviettes permettra aux plus frileux de toujours se couvrir de serviettes chaudes. Agréable quand on sort de la douche !

Un système de ventilation évacuera toute humidité due à la prise de longues douches bien chaudes en hiver.

Une première chambre d'une surface de 22 m<sup>2</sup> comporte un parquet de très bonne qualité et neuf. Ses murs blancs et jaunes apportent à la fois douceur et une luminosité agréable.

Une deuxième chambre d'une surface de +/- 16 m<sup>2</sup> permettra à un enfant d'avoir la place nécessaire pour aménager son petit univers et de bénéficier d'une terrasse orientée Est. Cette terrasse (+/- 6.5 m<sup>2</sup>) est munie d'un garde-corps en verre. L'accès à la terrasse se fait par une porte-fenêtre.

La propriétaire, actuelle, a opté pour y installer un deuxième salon. Une prise télé permet d'y regarder la télévision en toute tranquillité.

Un hall de nuit (6m<sup>2</sup>) fait la jonction entre les chambres, la salle de bain et les pièces de vie.

Cet appartement, en partie mansardé, est doté d'une ossature de toit, en bois, laissée volontairement apparente aux quatre coins de l'appartement, ce qui donne un charme supplémentaire à l'habitation.

Les hauteurs de plafonds (2.96 mètres) apportent à toutes les pièces de l'appartement des volumes exceptionnels.

Grâce à la neutralité des couleurs et des matériaux nobles utilisés, l'appartement se prête à différents styles d'aménagement. Le contemporain, le classique ou l'ancien y trouveront naturellement leur place.

Toutes les pièces sont de tailles généreuses et vous permettront de les meubler à votre convenance.

La propriétaire actuelle accepterait, moyennant finance, de laisser tout ou partie de son mobilier neuf ou d'un état neuf. Le prix est à négocier en fonction de la quantité prise.

L'immeuble comporte très peu de copropriétaires, est très calme et est très bien entretenu.

Les charges de copropriété s'élève à 195 € par mois.

Une cave, très bien isolée et très saine, d'une contenance de +/- 9 m<sup>3</sup>, vous apportera une commodité supplémentaires pour l'entreposage de nombreux objets.

Une buanderie commune, très propre, pourra recevoir votre machine à laver et votre sèche-linge vous libérant ainsi du bruit important engendré à chaque essorage.

Un emplacement de parking intérieur sera utile pour garer votre véhicule ou décharger les courses

# A VENDRE

hebdomadaires.

Ville de Lamadelaine (Luxembourg)

La ville de Lamadelaine appartient au district Luxembourg, au canton d'Esch-sur-Alzette et à la commune Pétange.

La ville de Lamadelaine compte 2 459 habitants (recensement de 2009).

Le nom français de la ville est Lamadelaine.

A proximité de l'immeuble :

Un centre de loisirs, une maison relais, un établissement d'éducation précoce et préscolaire, un établissement d'éducation primaire, une pharmacie, un coiffeur, un parking public.

Un jardin public et la forêt font également partie du décor de l'immeuble.

Accès :

En Voiture :

Lamadelaine se situe à 5 kilomètres de Bascharage-centre et de ses commerces, Pétange-centre et Rodange-centre ne sont qu'à 2 Kilomètres, Luxembourg centre et le Kirchberg ne sont qu'à 28 minutes, Esch et Belval sont à 20 minutes.

En Bus (arrêt à 100 m) :

Le numéro 394 vous achemine aussi bien à Pétange qu'à Rodange.

Le numéro 14 vous achemine aussi bien à Pétange, Bascharage, Differdange et son école que Rodange.

Le numéro 1 vous amène à Esch sur Azette par Pétange, Obercorn, Belvaux.

N'oublions pas le Night Rider qui vous emmènera et ramènera, à votre demande, le vendredi et samedi entre 18h et 5h du matin.