

# A VENDRE



## Appartement

Charges : euros

- 3 Chambre(s)
- Référence : 978\_Ermesinde\_11\_17
- Année de construction : 2005

indice énergétique : F

indice isolation : F

## Caractéristiques

- Cuisine équipée
- Cuisine indépendante
- Sdb
- Salle de douche
- Pas d'ascenseur
- Chauffage au gaz
- Chauffage au sol
- Double vitrage
- Renové
- Hall d'entrée
- Porte blindée
- Parlophone
- Cave
- An. construction : 2005
- Buanderie
- Balcon
- 2 Garages
- Chauffage central

LUXEMBOURG-LIMPERTSBERG

# A VENDRE



**FMI**

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

<https://www.fmi.lu>

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

# A VENDRE

**VENTE à Luxembourg-Limpertsberg ! 3 Km du centre-ville de Luxembourg ! Penthouse non meublé 2 chambres au 2ème étage, sans ascenseur, 1 Salle de bain, 1 dressing, 1 toilette séparée, 1 grande cuisine séparée, 2 grandes terrasses, 2 emplacements de parking. Finitions haut de gamme !**

**SALE at Luxembourg-Limpertsberg! 3 km from Luxembourg City Center !**

**Two bedrooms apartment, with 2 private parking places and 2 terraces. 2nd FLOOR !!**

**Including : 1 living-room/dining-room, 1 equipped kitchen, 2 bedrooms, 1 bathroom with shower and tub, 1 separated toilet, 1 dressing, 2 terraces, 2 parking places.**

**Vous disposez de :**

- 1 Hall de jour
- 1 halle de nuit
- 1 Grand salon / salle à manger majestueux et très lumineux
- 1 Cuisine équipée séparée
- 2 Chambres
- 1 Salle bain avec baignoire, douche à l'italienne, WC, double lavabo
- 1 WC séparé
- 2 Grandes terrasses
- 1 Dressing
- 3 Caves

**En plus :**

**2 Emplacements de parking**

**+ - 55 m2 de combles aménagés, avec beaucoup de goût, en très beau Studio tout équipé, mais pour l'instant indivisible du Penthouse.**

**Vous voulez en savoir plus ?**

**LE PENTHOUSE**

**Le grand hall de jour :**

Ce hall est très agréable de par sa luminosité. Vous aurez la possibilité de placer un bureau et un canapé, ou tout autre mobilier à votre meilleure convenance.

- 1 Vidéo-parlophone

**Le salon/ salle à manger :**

Cette pièce est très spacieuse et lumineuse avec de grandes baies vitrées, de chaque côté de la pièce, dans toute sa longueur, donnant un accès direct aux deux terrasses.

Cette pièce majestueuse offre une hauteur sous plafond impressionnante.

Le sol est habillé de carrelage structuré et le chauffage est au sol.

Une magnifique cheminée au gaz située dans le salon apportera une chaleur agréable en hiver à cette grande pièce de vie.

Toutes les fenêtres sont équipées de volets électriques.

**La cuisine équipée séparée :**

Elle est aménagée avec du mobilier très design, neuf et d'actualité et a été réalisée sur mesure.

# A VENDRE

Vous pouvez séparer la cuisine de la majestueuse pièce de vie par une belle porte coulissante en verre avec son système de suspension inox.

La cuisine dispose d'un immense îlot central permettant un déplacement fluide dans la pièce. La cuisine apporte beaucoup de cachet à ce ravissant penthouse.

Vous aurez à votre disposition :

1 îlot central avec : 1 plaque à induction L 90 cm, 1 hotte de bonne dimension, des grands tiroirs et suffisamment de place pour placer 4 tabourets réglables en hauteur

1 Plan évier avec :

Evier inox préformé, robinet avec douchette, lave-vaisselle et rangements.

1 Pan de mur avec :

1 grand four traditionnel SIEMENS intégré, 1 four à vapeur, 1 four micro-ondes, 1 chauffe-plats, 1 grand frigo avec partie congélateur et de nombreux rangements.

La cuisine est entièrement carrelée dans le même matériau que la pièce de vie, ce qui offre une belle perspective à l'ensemble.

De nombreux points lumineux apportent une belle luminosité.

L'accès direct à la terrasse par double porte vitrée vous permettra d'apporter boissons et plats directement à vos invités confortablement installés sur la terrasse côté pièce de vie.

Le grand hall de nuit :

Le hall de nuit distribue chambres et pièces d'eau.

La première chambre :

Ravissante chambre. Cette chambre possède 3 fenêtres lui apportant une lumière naturelle importante.

Le sol revêtu en parquet bois semi-massif donne une touche de chaleur supplémentaire.

Cette chambre, de par son espace, peut disposer, sans soucis, d'un lit double, d'une armoire penderie et d'un bureau.

Le WC séparé :

Cette pièce est équipée d'un WC suspendu, d'un lave-mains posé sur un meuble très design, d'un grand miroir et d'une ventilation mécanique.

La Salle de bain :

Grande salle de bain d'un design remarquable.

Elle possède une grande douche à l'Italienne, un WC suspendu, une baignoire et sur un pan de mur deux vasques posées sur un plan de travail carrelé et un miroir reprenant toute la longueur de ce mur.

Spots intégrés dans plafond et appliques.

Le sol est en carrelage.

Cette salle de bain possède aussi une fenêtre double-vitrage et un volet roulant à sangle.

Le dressing :

Très beau dressing séparant la salle de bain de la chambre parentale.

Aménagé sur mesure, avec fond en verre sablé éclairage intégré, tablettes wengé, structure inox satiné.



# A VENDRE

Vous disposerez de suffisamment de barres penderie et de tablettes pour y ranger nombre de vêtements. Un dispositif de points lumineux savamment disposés permettra non seulement d'avoir une belle diffusion de la lumière mais aussi apporte un esthétisme remarquable au dressing.

## La chambre parentale :

Cette pièce de bonne taille possède la place nécessaire pour recevoir un lit double, chevets, une armoire penderie ou bibliothèque et une longue commode.

La chambre parentale possède une fenêtre à double-vitrage trois ouvrants, un volet à sangle.

Le sol est entièrement habillé de parquet semi massif.

## Les terrasses :

Les terrasses ont des dalles sur plots et sont situées de part et d'autre de la grande pièce de vie. L'une d'entre elles a un prolongement vers la cuisine.

Elles sont suffisamment larges pour recevoir une table de grande dimension, des chaises, des transats, un barbecue, des plantes en pots.

La vue sur les jardins des différentes maisons, pour la terrasse de l'arrière du bâtiment, offre un espace verdoyant à proximité.

## Les combles aménagés en très beau studio :

Ce studio d'une surface de +/- 55 m2, qui fait partie du même lot que le penthouse du dessous, se situe au 3ème étage sans ascenseur, dans le même bâtiment.

Il comporte :

- Une pièce principale
- Une salle de douche
- Un espace cuisine équipée ouverte sur le séjour, avec espace repas
- Un espace nuit

## **LE STUDIO :**

### La pièce principale :

Très bel espace avec structure apparente apportant un sentiment de bien-être.

Vous disposerez de l'espace suffisant pour en faire un très beau bureau, une salle de loisirs, ou un studio indépendant pour un adolescent ou pour accueillir vos amis ou votre famille.

Cette pièce spacieuse et lumineuse vous aidera à vous sentir immédiatement chez vous.

Le sol est en carrelage.

Plusieurs fenêtres de toit Velux, double vitrage, et 1 grande fenêtre, situées à différents endroits, illuminent cette pièce.

### La salle de douche :

Située à gauche à l'entrée du studio cette salle de douche est très lumineuse.

Elle comporte une douche, un lavabo, un miroir, un radiateurs sèche-serviettes et un WC suspendu.

# A VENDRE

La lumière naturelle est apportée par une fenêtre de toit Velux.

Le sol comme les murs sont en carrelage.

## **L'espace cuisine :**

Une cuisine totalement équipée avec : un four, un frigo avec partie congélateur, un lave-vaisselle, un four micro-ondes, une plaque chauffante 4 zones de cuisson, une hotte et de nombreux rangement.

Vous disposerez de la place nécessaire pour placer une table et 4 chaises face à une grande fenêtre à trois ouvrants équipée d'un volet à sangle .

## **L'espace nuit :**

En retrait de la pièce principale.

Actuellement, un lit double, deux tables de nuit avec lampes de chevet et un petit fauteuil garnissent cet espace nuit.

## **Les caves :**

3 Caves situées au niveau -2 de l'immeuble.

Ces pièces sont très pratiques pour stocker les objets dont vous n'avez pas l'utilité au quotidien.

## **Les deux emplacements de parking :**

Ils sont l'un devant l'autre.

Le parking s'ouvre grâce à une télécommande, pour plus de sécurité.

Les emplacements sont privatifs.

## **Le chauffage :**

Le chauffage est au sol dans le penthouse

Grande cheminée à gaz dans la pièce de vie du penthouse

Radiateurs sèche-serviettes dans la salle de bain, la salle de douche et le studio.

## **Caractéristiques techniques importantes :**

CPE : F-F

Double vitrage à chaque fenêtre, volets électriques dans la grande pièce de vie, volets à sangle dans les autres pièces.

Sonorisation Bose multi-pièces

Charges mensuelles actuelles: +/- 400 €

Disponibilité : immédiate.

**Surface :** 205,23 m2 pour l'appartement et les terrasses et 54,57 m2 pour le superbe studio

## **La situation :**

Ce Penthouse à vendre dans le quartier Limpertsberg est situé proche de l'Avenue du Bois et du Boulevard Victor-Hugo.

Des commerces comme les supermarchés « Cactus », « Monoprix », Boulangerie, cafés, restaurants, pressing, papeterie, plusieurs snack, etc. se situent Avenue Pasteur, Boulevard Victor-Hugo.

# A VENDRE

Pour les enfants, non loin du penthouse, il y a des crèches, écoles et lycées, parcs, aires de jeux, hall sportif du Tramschapp .

Allée Scheffer se situe à +/- 850 mètres du studio.

## Les bus :

**La ligne 19** est située Avenue du bois. Arrêt (Limpertsberg Bois). Elle dessert le Kirchberg. (Fréquence toutes les 30 minutes)

**La ligne 2** est à prendre au Boulevard Victor-Hugo (500 mètres). Elle dessert le Centre Hamilius, la Gare, le quartier Cloche d'Or.

**La ligne 4** est à prendre sur le boulevard Victor-Hugo à 500 mètres. Elle dessert la Fondation Pescatore et offre donc la possibilité de prendre une correspondance pour le Kirchberg, le Centre Hamilius, la Place de Paris, la Gare, la Route d'Esch, Cessange, le quartier de la Cloche d'Or et Leudelange

**La ligne 19** est à prendre Avenue Pasteur et va à l'allée Scheffer, Centre Hamilius et à la gare centrale.

## Notre avis :

La bonne répartition des espaces de cet appartement et l'harmonie des divers éléments qui le composent le rendent accueillant, chaleureux et reposant. Dès les premiers instants vous vous y sentirez sereins.

Très proche de tout, vous êtes rapidement par bus ou par voiture soit au Kirchberg, en ville, à la gare ou à la cloche d'or.

A pied vous êtes à 10 minutes de l'allée Scheffer (futur passage du tram) et à 13 minutes du parc du Luxembourg-ville.

C'est un quartier très calme où il y a une facilité de se garer dans la rue même, mais proche de toutes commodités.

Le studio peut être mis en location et apportera une rentabilité à l'acquisition du Penthouse, mais reste pour le moment indivisible et ne peut être vendu séparément du Penthouse sans avoir fait au préalable des modifications auprès de la commune.

Le mobilier peut faire partie d'un package à part si vous le souhaitez.

LUXEMBOURG-LIMPERTSBERG

# A VENDRE

