



# Conseil & gestion de patrimoine immobilier

2 rue Millewee  
L-7257 WALFERDANGE

Tél. : (+352) 27 849 126  
Fax. : (+352) 27 849 128

contact@uzfruiiz.lu  
www.uzfruiiz.lu

## VENTE :

Prix de vente	Surface habitable	Disponibilité	Pass. Energetique
595 000 €	180.00 m2	A convenir	Non disponible

### Description :

A vendre un immeuble de rapport à usage d'habitation donnant sur l'esplanade de la Moselle. Situé à deux pas du centre ville et vis-à-vis de l'embarcadere, l'établissement bénéficie d'un grand passage et de nombreuses places de parking à proximité.

Implanté sur une parcelle contenant 1.28 ares, l'immeuble a été partiellement rénové au fil des années. Offrant une surface totale habitable d'environ 180 m2, cette bâtisse se compose au :

- Rez-de-chaussée : petit studio meublé avec une chambre séparée, 1 chambre avec cuisine équipée et séparée, et une chambre meublée
- 1er étage : 1 appartement meublé avec 2 chambres à coucher
- 2e étage : 1 appartement meublé avec 2 chambres à coucher

Les travaux d'installation de la chaudière, la tuyauterie ainsi que l'électricité ont été refaits à neuf. Toutefois, certains travaux d'embellissement, voir d'aménagement, sont à prévoir.

L'immeuble est actuellement complètement loué et offre un rendement brute annuel supérieur à 6,5%.

Sous réserve d'autorisation par les autorités compétentes, un nouveau projet de développement immobilier comprenant 3-4 unités pourrait être envisagé à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Passeport énergétique en cours de réalisation.

Pour toute question et/ou pour convenir d'un rendez-vous de visite, n'hésitez pas à nous contacter au 621 351 840 !

### Photos :



