



# Conseil & gestion de patrimoine immobilier

Tél. :  
Fax. :

contact@uzfruiz.lu  
www.uzfruiz.lu

## LOCATION : Magnifique Maison individuelle dans une rue tranquille à proximité de Luxembourg-Ville

Loyer	Charges	Surface habitable	Nombre de chambre(s)	Disponibilité	Pass. Energetique
4 800 € / mois		210.00 m2	4	autre	

### Description :

Absolument à visiter !

Magnifique maison individuelle en location située dans une rue secondaire au cœur du village de Berchem dans la commune de Roeser, à proximité de l'autoroute A3 (direction la France), à 10min de Lux-Ville et notamment du quartier de la Cloche d'Or ainsi qu'à proximité de toutes les commodités quotidiennes.

La situation géographique permettra aux futurs occupants de jouir paisiblement de cette magnifique maison neuve qui offre des prestations de haut de gamme (alarme, domotique, piscine, pompe à chaleur, ...) et des finitions de qualité (cuisine complètement équipée avec des matériaux nobles, salle de douche à l'italienne, meubles sur mesures, ...).

Bâtie sur un terrain de 5,26 ares, cette belle maison moderne en offre les dernières techniques d'efficacité énergétique et tout le confort avec des aménagements fonctionnels sur une surface habitable d'environ 210 m2 (surface totale de +/- 300 m2) répartis sur deux niveaux comme suit :

Au rez-de-Jardin, se trouvent les deux grandes caves dont une abritant le local technique, un 1 local buanderie, un débarras, une cave à vin, un grand garage pour deux véhicules ainsi qu'une douche à l'italienne. Donnant accès à l'arrière de la maison où le futur locataire pourra jouir d'un espace jardin ainsi que d'une grande piscine.

L'entrée de la maison se fait par le niveau de l'entresol qui, via son grand hall d'entrée, permet d'accéder au rez-de-jardin et au 1er étage. A l'entresol, se trouve également un WC pour les invités.

Au 1er étage, un lumineux et spacieux espace ouvert offre une cuisine complètement équipée avec un îlot central, une espace salle à manger ainsi qu'un living donnant accès à une grande terrasse surplombant le jardin (côté arrière de la maison). Un garde-manger est également présent à l'étage.

Aux niveaux supérieurs se trouvent :

- Une parentale avec dressings sur mesure et une salle de bain avec baignoire, double vasque et douche à l'italienne
- Deux belles chambres à coucher
- Une salle de douche à l'italienne
- Un bureau spacieux pouvant servir de 4ème chambre

Highlights : maison neuve, portes de sécurité, chauffage au sol avec régulation par pièce, triple vitrage avec commande de volets électriques, spots intégrés, placard sur mesure, lumineuse, domotique, alarme, ...

Pour plus d'informations et pour toute visite, n'hésitez pas à nous contacter !

### Photos :



UZFRUIZ