

A VENDRE

SANEM

1 345 000 €



Référence : 828964
Surface : 227.00 m2
Chambre(s) : 0
Disponibilité : immédiate
Indice énergétique : **E**
Indice GES : **E**

Immeuble

L'agence ImmoFlash a le plaisir et l'honneur de vous présenter un superbe projet immobilier situé dans la commune de Sanem.

Ce projet bénéficie d'un cadastre vertical déjà réalisé ainsi que d'un permis de construire autorisé. Il permet la transformation d'un bâtiment existant, actuellement composé de deux appartements et de combles aménagés en studio (superficie habitable actuelle : environ 227 m²), en un immeuble résidentiel comprenant :

Un appartement au premier étage
Un duplex occupant les deuxième et troisième étages
La nouvelle configuration offrira une surface habitable totale de 260 m², implantée sur une parcelle de 3 ares 50.

Description du bâtiment
Rez-de-chaussée :

Deux garages spacieux de 20 m² chacun
Deux caves indépendantes
Une buanderie avec accès direct au jardin
Deux places de stationnement extérieures devant les garages
Premier étage – Appartement de 86 m² (inchangé dans le projet) :

Hall d'entrée
Superbe living de 22 m²
Cuisine ouverte avec balcon à l'avant
Une chambre spacieuse de ± 17 m², avec accès à un balcon à l'arrière
Une deuxième chambre de ± 13 m²
Salle de bain avec toilettes
Toilettes séparées
Deuxième étage – Appartement de 87 m² :

Hall d'entrée
Living lumineux de 22 m²
Cuisine ouverte avec balcon à l'avant
Chambre spacieuse de ± 17 m², avec balcon à l'arrière
Deuxième chambre de ± 13 m²
Salle de bain avec toilettes
Toilettes séparées
Troisième étage – Combles aménagés (studio actuel) :

Cuisine et salle de bain – superficie : 45 m²
Projet de transformation : Duplex au 2^e et 3^e étage – 175 m² habitables
Le projet prévoit la fusion du second étage avec les combles pour créer un duplex de ± 175 m², qui se composera comme suit :

Hall de jour
Vaste living avec cuisine ouverte et balcon à l'avant
Suite parentale avec dressing et salle de douche privative avec WC
Quatre chambres supplémentaires, dont une avec balcon
Salle de bain avec WC
Salle de douche avec WC
Toilettes séparées
Espaces extérieurs
À l'arrière du bâtiment, un jardin de plus de 160 m² complète ce bien, avec la possibilité de le diviser en deux espaces distincts.

Informations complémentaires
Actuellement, un locataire occupe le premier et le deuxième étage du bâtiment.

Caractéristiques

- :
- : 227.00 m², - : immédiate, - : 828964, - : 3, - : 3.50 ,



25, Boulevard Prince Henri
L-1724 Luxembourg
Tél - (+352) 26 73 88 48/49
E-mail - info@immoflash.lu