




MONDE AVENIR
Move in, Move out, Move on

5 Chaussée Blanche,
L-8014 Strassen

POINTS CLÉS

Maison indépendante récemment agrandie et transformée pour devenir une belle demeure familiale fonctionnelle et agréable à vivre.

Sur un terrain de 4 ares, à proximité de la Route d'Arlon et de toutes les infrastructures, ce bien se présente comme suit:

Au rez-de-chaussée: hall et cage d'escalier, salon, salle à manger, cuisine, arrière-cuisine, w.c. invités

Au 1^{er} étage: 3 chambres et 1 salle de bains

Au 2^{ème} étage: suite parentale

Au sous-sol: garage, buanderie, salle de jeux, cave

Jardin clôturé et arboré,
2 terrasses

176 m² habitable
63 m² non habitable



KEY DATA

Independent house recently enlarged and transformed to a beautiful, functional and pleasant family home.

On a plot of 4 ares, close to the Route d'Arlon and all infrastructures, this property is presented as follows:

On the ground floor: hall & staircase, lounge, dining room, kitchen, scullery, guest w.c.

On the 1st floor: 3 bedrooms & 1 bathroom

On the 2nd floor: parental suite

In the basement: garage, laundry, playroom, cellar

Fenced garden with mature shrubs
2 terraces

176 m² habitable
63 m² non habitable

WALK THROUGH
GROUND LEVEL



PIÈCE PAR PIÈCE
REZ-DE-CHAUSSÉE



Au rez-de-chaussée, une grande entrée vous invite vers l'espace jour, tout ouvert, de 52 m² avec:

- Un coin salon, 16,25 m²,
- Un espace salle-à-manger, 16,04 m², et,
- Une cuisine imposante, entièrement équipée, avec comptoir dinatoire, 19,88 m², menant à une arrière-cuisine / buanderie, et une petite terrasse extérieure.



On the ground floor, a large entrance invites you to the open day space of 52 m² with:

- A lounge area, 16.25 m²,
- A dining area, 16.04 m², and
- An imposing kitchen, fully equipped, with dining counter, 19.88 m², leading to the scullery / laundry room, and a small terrace outside.

WALK THROUGH
1ST FLOOR



PIÈCE PAR PIÈCE
1ER ETAGE





En montant, à mi-hauteur de la cage d'escalier vous trouverez de très nombreux rangements intégrés,

Au 1er étage, autour d'un très large palier, avec un coin lecture et une bibliothèque intégrée, s'articulent :

- 3 chambres, 15,4 m², 15,3 m² & 10,6 m²,
- Une salle de bains familiale, avec baignoire, douche indépendante et w.c.



Going up, halfway up the stairwell you will find plenty of built-in storage,

On the 1st floor, around a very a large landing, with a reading corner and integrated bookshelves, are arranged:

- 3 bedrooms, 15.4 m², 15.3 m², et 10.6 m²,
- A family bathroom with bath, independent shower and w.c.,

WALK THROUGH
2ND FLOOR



PIÈCE PAR PIÈCE
2ÈME ÉTAGE





En montant vers le 2ème étage, vous pourrez vous poser, admirer les vues illimitées que vous offre un beau mur de verre, avant de découvrir une suite parentale, intime et cocooning, de 35 m², avec

- Une chambre et des rangements en sous-pente,
- Un dressing
- Une salle de douche et des w.c. séparés.



Going up to the 2nd floor, you can relax and admire surrounding unlimited views offered by a glass wall, before discovering an intimate and cocooning master suite of 35 m², with:

- A bedroom and storage space under the eaves,
- A dressing,
- A shower room
- Separated w.c..

SOUS-SOL

En descendant vers le sous-sol, vous trouverez des w.c. séparés, puis

- Une buanderie,
- Une salle de musique,
- Des caves et
- Un garage

Going down to the basement, you will find separate w.c., then

- A music / playroom,
- A laundry area,
- Cellars, and
- A garage.

BASEMENT



EXTÉRIEURS

Le Jardin est accessible depuis le sous-sol et depuis la cuisine. Il est clôturé avec des arbustes qui vous offrent une protection visuelle totale depuis la rue. Une grande terrasse et un espace vert vous permettent de passer des bons moments de détente en famille.

The garden is accessible from the basement and from the kitchen. It is fenced with mature shrubs which offer total visual protection from the street. A large terrace and a green space allow you to spend quality moments relaxing with your family.

OUTDOORS

DONNÉES TECHNIQUES

Passeport énergétique G & G (2024)

Le bien a été rénové depuis 2020:

Fondations et murs extérieurs protégés contre l'humidité,
Certains murs intérieurs ont été repositionnés,
Double vitrage, Rebords de fenêtres neufs, Volets et Velux électriques,
Revêtements de sol et escaliers refaits à neuf,
Spots électriques installés dans les plafonds,
Le grenier a été transformé en un vrai 2ème étage,
Air conditionné dans les chambres,
La rénovation a été réalisée par Acréalux, Les rangements intégrés par Camber.

Energy Pass G & G (2024)

The property has been renovated since 2020:

Foundations and outside walls have been protected against rising damp,
Some internal walls have been repositioned,
Double glazing, New window sills, Electric shutters and Velux windows,
New floor coverings and stairs,
Electric spots integrated in ceilings,
Attic transformed into a proper 2nd floor,
AC in every room,
Renovation managed by Acréalux, Integrated storage by Camber.

TECHNICAL DATA

CONSIDÉRATIONS FINANCIÈRES

Prix annoncé : 1 890 000 euros
Frais d'enregistrement
@ 7% du prix de vente acté
Bëllegen Akt / Crédit d'impôt
Si résidence principale
40 000 euros / personne en 2024
Frais de notaire
A la charge de l'acquéreur
Commision d'agence
A la charge du vendeur

Listed price: 1 890 000 euros
Registration tax
@ 7% of the sale agreed price
Bëllegen Akt / Tax rebate
If principal address
40 000 euros / person in 2024
Notary fees
Born by the buyer
Agency fees
Born by the seller

FINANCIAL CONSIDERATIONS

GÉOLOCALISATION ET MOBILITÉ

Close to everything !

Close to local schools, kindergarten, primary and secondary, précoce, primaire & secondaire,

Close to the École Européenne Mamer 2,

Close to the Centre Hospitalier Luxembourg,

A few steps from the Route d'Arlon and the Belle Étoile Shopping Center,

A quelques pas des arrêts de bus,

Proche de la sortie 3 de l'autoroute A6 vers la capitale, BE, FR & DE



Close to everything !

Close to local schools, kindergarten, primary and secondary,

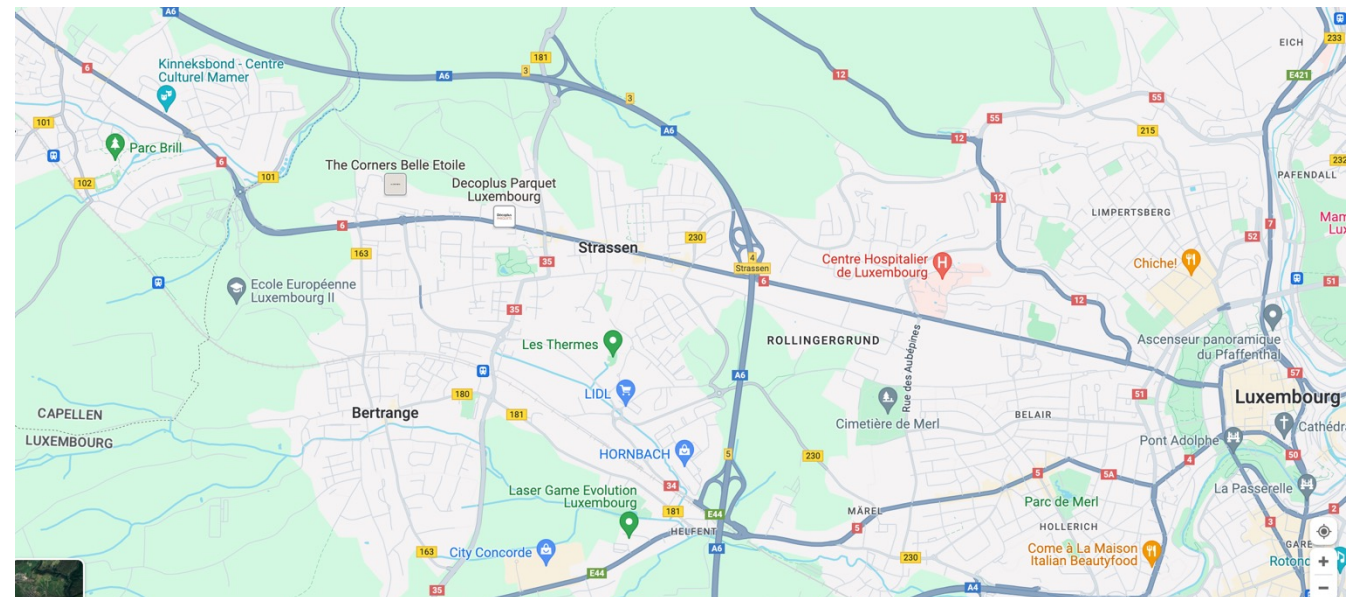
Close to the École Européenne Mamer 2,

Close to the hospital CHL,

A few steps from the Route d'Arlon and the Belle Étoile Shopping Center,

A few steps from the nearest bus stops,

Beside the junction 3 of the A6 motorway to Lux-City, BE, FR & GE,



LOCATION AND MOBILITY

VOTRE AGENT

Claire Aumont

+352 621 355 207

www.mondeavenir.lu

contact@mondeavenir.lu



Les informations contenues dans ce document ont été fournies par la Partie Venderesse ou un de leurs Représentants et elles doivent être traitées avec la plus grande confidentialité.

Monde Avenir S.àr.l. décline toute responsabilité concernant l'exactitude et la complétude de ces informations, et n'endosse aucune des opinions exprimées ; la société n'est donc pas responsable ni pour les erreurs, les omissions, les représentations erronées, le manque d'informations, ni pour les informations et idées exprimées dans ce document.

Ces informations ne représentent ni une offre de vente, ni une incitation à acheter ou à investir dans la propriété ou le projet représenté dans ce document ; elles sont uniquement proposées à titre informatif auprès de la personne à qui cette brochure est présentée. De plus, ces informations n'ont aucune valeur juridique, financière ou qui relève du conseil d'investissement.

Nous recommandons fortement à la Partie Acheteuse ou à la Partie Investisseuse, qui reste seule responsable pour la prise de décision d'achat ou d'investissement, de faire preuve de diligence en prenant en compte toutes les considérations légales, fiscales, financières et en matière d'investissement qui pourraient découler de l'achat de la propriété ou du projet présenté.

The information contained herein has been provided by the Seller or his Representative Agent and is to be treated with the utmost confidentiality. Monde Avenir Sàrl makes no representations, warranties or undertaking as to the correctness, accurateness or completeness of the information and opinions contained herein and Monde Avenir Sàrl can in no way be held liable for any error, omission, misrepresentation, incompleteness or inaccuracy in or of the information and opinions contained herein. The information herein is not an offer to sell nor a solicitation of an offer to purchase or to invest in the property or project presented herein and is intended for information purposes of the recipient only. Moreover the information contained herein should in no way be interpreted as legal, tax, financial or investment advice.

We strongly recommend any Buyer or Investor, who remains solely responsible for their investment or purchase decision, to perform their own due diligence, taking into consideration all the legal, tax, financial and investment implications of any purchase or acquisition decision pertaining to the property or project presented herein.