HOB
REAL ESTATE



A **ENERGIEEFFIZIENZKLASSE**

C **WÄRMESSCHUTZKLASSE**

Exklusive Doppelwohneinheit mit vielseitigem Nutzungspotenzial in Bettendorf

Haus
in BETTENDORF

8, Route d'Eppeldorf,
9353 Bettendorf

1.590.000 €







Grundstück	Fläche	Schlafzimmer	Terrasse	Garage	Stellplatz innen
420 m²	297.56 m²	6	44 m²	1	4



In begehrter Lage von Bettendorf, Route d'Eppeldorf, präsentiert sich diese außergewöhnliche Immobilie als wahres Raumwunder mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Das ursprünglich 1913 erbaute Gebäude wurde im Jahr 2021 umfassend und hochwertig renoviert, einschließlich der kompletten Fassade, und verbindet heute modernen Wohnkomfort mit dem einzigartigen Charme eines stilvollen Industrial Designs.

Mit einer Wohnfläche von ca. 300 m², einer großzügigen Garage von ca. 73 m², einem Grundstück von ca. 400 m² sowie einem liebevoll angelegten Garten bietet diese Immobilie ein seltenes Gesamtpaket.

Derzeitige Aufteilung

Das Haus ist aktuell in zwei voneinander getrennte Einheiten mit separaten Eingängen aufgeteilt:

Wohneinheit 1: vom Eigentümer selbst bewohnt

Wohneinheit 2: derzeit als Büro- und Atelierfläche genutzt

Die vorhandene Raumstruktur ermöglicht eine flexible Nutzung und kann bei Bedarf an unterschiedliche Wohn- oder Geschäftskonzepte angepasst werden.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

– Mehrgenerationenhaus – Wohnen mit mehreren Generationen unter einem Dach bei gleichzeitig hoher Privatsphäre.

– Wohnen und Arbeiten kombinieren – Ideal für Selbstständige, Freiberufler, Kreative, Architekten, Therapeuten oder Unternehmer.

– Zweifamilienhaus – Perfekt für zwei Familien oder zur teilweisen Vermietung.

Dienste

Aluminiumfenster / Dreifachverglasung / Ladestation Elektroauto / Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung / Photovoltaikanlage / Solaranlage / Wasserenthärter / Außenbeleuchtung / Alarmanlage / Klimaanlage / Pelletofen

Flächen

Grundstück	420.00 m²
Aussenparkplatz	3
Innenparkplatz	4

Erdgeschoss

Garage	73.20 m²
Flur	25.50 m²
Wohnzimmer	15.83 m²
Küche	39.43 m²
Treppe	9.72 m²
Toilette	2.00 m²
Wäschekammer	11.58 m²
Terrasse	26.53 m²

1. Etage

Flur	4.60 m²
Schlafzimmer	21.39 m²
Schlafzimmer	12.85 m²
Technikraum	8.17 m²
Treppe	3.49 m²
Badezimmer	6.32 m²
Toilette	5.36 m²
Schlafzimmer	26.08 m²
Küche	5.51 m²



Raphael ACUNZO

T: +35226957111
M: +352621289236
r.acunzo@hob.lu

Mehr infos



– Kapitalanlage – Eine Einheit selbst nutzen und die zweite vermieten.

– Praxis-, Kanzlei- oder Ateliernutzung – Dank der separaten Eingänge hervorragend geeignet.

– Gäste-, Ferien- oder Einliegerwohnung – Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und attraktive Vermietungsperspektiven.

Ausstattung & Highlights:

– Wohnfläche ca. 300 m²

– Grundstück ca. 400 m²

– Garage mit ca. 73 m² für bis zu 4 Autos

– 3 Außenparkplätze

– Bis zu 6 Schlafzimmer möglich

– 4 Badezimmer

– 2 separate Eingänge

– 2 großzügige Terrassen mit ca. 18 m² und 27 m²

– Gepflegter Garten mit hoher Privatsphäre

– Kleines Gartenhaus

– 2 Elektroladesäulen für E-Fahrzeuge

– Alle Schlafzimmer mit Dressing

– Elternsuite mit Dressing und mit eigenem Bad mit Dusche und Badewanne

– Hochwertige Ausstattung im modernen Industrial Style

– Edles Echtholzparkett

– Charaktervolle sichtbare Holzbalken

– 3-fach verglaste Aluminiumfenster

– Offen mit Holz/Pellets

– Klimaanlage

1. Etage

Terrasse	18.00 m²

2. Etage

Flur	1.41 m²
Schlafzimmer	32.76 m²
Toilette	1.14 m²
Badezimmer	5.97 m²
Schlafzimmer	33.75 m²
Abstellraum	2.40 m²
Schlafzimmer	11.74 m²
Badezimmer	5.87 m²
Badezimmer	4.87 m²



Raphael ACUNZO

T: +35226957111
M: +352621289236
r.acunzo@hob.lu

Mehr infos



– Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung

– Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung

– Vollständige Renovierung im Jahr 2021, inklusive Fassadenerneuerung

– Vom Besitzer bewohnt

– Ein Zuhause mit Charakter und Zukunft

Diese Immobilie vereint den Charme eines historischen Gebäudes mit den Anforderungen modernen Wohnens. Die gelungene Kombination aus sichtbaren Holzbalken, hochwertigen Materialien, energieeffizienter Technik und zeitgemäßem Industrial Design schafft ein einzigartiges Wohnambiente.

Ob als großzügiges Familienanwesen, Mehrgenerationenhaus, Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als renditestarke Investition – diese außergewöhnliche Doppelwohneinheit bietet zahlreiche Perspektiven und überzeugt durch ihre Flexibilität, ihren Charakter und ihre hochwertige Ausstattung.

Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die eine besondere Immobilie mit Stil, Platz und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in attraktiver Lage suchen.

Rufen Sie uns heute noch an und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin 26 95 71 11.



Raphael ACUNZO

T: +35226957111
M: +352621289236
r.acunzo@hob.lu

Mehr infos