HOB
REAL ESTATE

RESERVIERT



A ENERGIEEFFIZIENZKLASSE

A WÄRMESSCHUTZKLASSE

Entdecken Sie ein modernes und hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Leithum, Gemeinde Weiswampach. Die Immobilie wurde 2019 von einem hiesigen Bauunternehmen in traditioneller Bauweise errichtet und überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung, hochwertige Materialien sowie einen herrlichen, unverbaubaren Blick über die umliegende Landschaft.

Haus
in LEITHUM

9970 Leithum

950.000 €







Grundstück	Fläche	Schlafzimmer	Garage	Büro	Badezimmer
657 m²	160 m²	3	1	1	2



Auf einem Grundstück von 657 m² bietet das Haus rund 163 m² Wohnfläche und verbindet komfortables Wohnen mit attraktiven Außenbereichen und interessanten Vermietungsmöglichkeiten.

Das Herzstück der Immobilie bildet der über 50 m² große Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Die großzügige Gestaltung schafft viel Raum für Familie, Gäste und gemütliche Stunden.

Große Fensterflächen lassen viel natürliches Licht ins Innere und schaffen gleichzeitig einen direkten Bezug zum Außenbereich. Von hier gelangen Sie auf die großzügige Terrasse mit Whirlpool und weiter in den Garten.

Besonders hervorzuheben ist der unverbaubare Blick über die umliegende Landschaft, der dem Wohnbereich und der Terrasse eine ganz besondere Atmosphäre verleiht.

Die großzügige Elternsuite verfügt über eine eigene Ankleide sowie ein privates Badezimmer und bietet damit einen besonders angenehmen Rückzugsort.

Zusätzlichen Stauraum bietet der Dachboden, der bequem über eine ausziehbare Treppe erreichbar ist.

Hochwertige Ausstattung & Energieeffizienz

Beim Bau wurde Wert auf eine hochwertige und langlebige Ausstattung gelegt. Die moderne Haustechnik sorgt gleichzeitig für hohen Wohnkomfort und einen effizienten Energieverbrauch.

Die Highlights auf einen Blick:

– ca. 163 m² Wohnfläche

– 6,57 Ar Grundstück

– Baujahr 2019

– Errichtet von einem hiesigen Bauunternehmen

Dienste

Dreifachverglasung / Elektrische Rollläden / Jalousien / Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung / Möbliert / Photovoltaikanlage / PVC Fenster / Außenbeleuchtung / Digitalcode / Sauna

Flächen

Grundstück	657.00 m²
Terrasse	1

Erdgeschoss

Garage	39.70 m²
Eingang	10.03 m²
Wohnzimmer/Küche	51.00 m²
Toilette	1.76 m²
Büro	9.20 m²
Waschraum	11.30 m²

1. Etage

Flur	9.90 m²
Schlafzimmer	14.40 m²
Schlafzimmer	13.90 m²
Schlafzimmer	16.40 m²
Ankleidezimmer	9.60 m²
Badezimmer	11.10 m²
Badezimmer	4.90 m²

2. Etage

Dachboden	80.00 m²



Kevin DEDERICHS

T: +35226957111
M: +352691197117
k.dederichs@hob.lu

Mehr infos



– Hochwertige Materialien und moderne Ausstattung
– Großzügiger Wohn-/Essbereich mit über 50 m²
– Offene, moderne Küche
– Große Fensterflächen mit viel Tageslicht
– Weitläufige Terrasse mit Whirlpool
– Schöner, unverbaubarer Panoramablick
– Wellnessbereich mit Infrarotkabine
– Elternsuite mit Ankleide und eigenem Badezimmer
– Insgesamt 3 Schlafzimmer
– 2 Badezimmer + 2 separate WCs
– Großzügige Doppelgarage
– Optional vollständig möbliert erhältlich

Ausstattungsmerkmale:

Weiße PVC-Fenster mit Dreifachverglasung

Fliegengitter

Elektrische Rollläden

Fußbodenheizung

Photovoltaikanalage

Traditioneller Innenputz

Schieferdach

Energieklasse A-A

Interessant auch als Investment

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren erfolgreich touristisch vermietet und konnte dabei jährliche Mieteinnahmen von rund 45.000 € erzielen.

Damit bietet das Haus eine interessante Kombination aus hochwertigem Eigenheim + attraktiver Vermietungsmöglichkeit.

Ruhige Lage mit guter Anbindung



Kevin DEDERICHS

T: +35226957111
M: +352691197117
k.dederichs@hob.lu

Mehr infos



Leithum bietet Ihnen ein angenehmes, naturnahes Wohnumfeld und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen.

Über die N7 erreichen Sie unter anderem Diekirch und Luxemburg. Schulen und weitere Einrichtungen befinden sich in Weiswampach und Clervaux in gut erreichbarer Nähe.

Ihr neues Zuhause in Leithum

Ob als moderner Hauptwohnsitz, großzügiges Zuhause für die Familie oder als Immobilie mit zusätzlichem Vermietungspotenzial – dieses Haus verbindet hochwertige Bauqualität, Komfort, Energieeffizienz und eine außergewöhnliche Aussicht.

Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen. Tel: +352 26 95 71 11.



Kevin DEDERICHS

T: +35226957111
M: +352691197117
k.dederichs@hob.lu

Mehr infos