



**A** DPE (DIAGNOSTIQUE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE)

**A** CLASSE D'ISOLATION THERMIQUE

Découvrez cet appartement joliment aménagé au 2<sup>e</sup> étage d'un immeuble moderne – une occasion rare dans un emplacement de premier choix à Ettelbruck !

Avec une surface habitable généreuse de 101 m<sup>2</sup> et des finitions de qualité, ce logement offre un cadre élégant et confortable :

- Grand espace salon-cuisine ouvert de 37,61 m<sup>2</sup>;
- 2 chambres spacieuses (23 m<sup>2</sup> et 14 m<sup>2</sup>) avec des armoires encastrées ;

## Appartement à ETTELBRUCK

5, Rue Félicie Schlessler,  
9072 Ettelbruck

**820.000 €**



Surface

**101.13 m<sup>2</sup>**



Chambre

**2**



Terrasse

**14 m<sup>2</sup>**



Parking intérieur

**2**



Salle de bain

**2**



- 2 salles de bains élégantes (8,44 m<sup>2</sup> et 3,58 m<sup>2</sup>) – modernes et équipées;
- hall d'entrée accueillant de 14,5 m<sup>2</sup> – idéal pour vestiaire et rangement;
- Équipement de cuisine haut de gamme de la marque Miele.
- terrasse ensoleillée de 14,74 m<sup>2</sup>;
- cave privée de 7 m<sup>2</sup>;
- 2 emplacements intérieurs.

Cet appartement séduit par ses prestations haut de gamme, son aménagement raffiné et une répartition optimale des espaces.

Cet appartement séduit par ses prestations haut de gamme, son aménagement raffiné et une répartition optimale des espaces.

De plus, cette résidence séduit par sa taille exclusive, avec seulement 14 logements, ce qui garantit un cadre de vie calme et intime. Ce nombre limité d'appartements rend le bien particulièrement attractif, tant pour les propriétaires occupants que pour les investisseurs.

Grâce à son emplacement très prisé à Ettelbruck et à ses équipements haut de gamme, cet appartement offre un excellent potentiel locatif avec des revenus locatifs mensuels stables et supérieurs à la moyenne.

Prenez rendez-vous dès maintenant pour une visite – emménagez et profitez !

## Services

Fenêtre PVC / Meublé / Stores / Stores électriques / Thermostat connecté / Triple vitrage / Ventilation double flux / Éclairage extérieur / Accès PMR / Ascenseur / Fibre optique / Vidéophone / Terrain de jeux

## Surfaces

### 2. étage

Hall d'entrée	14.50 m <sup>2</sup>
Séjour/cuisine	37.61 m <sup>2</sup>
Chambre	23.00 m <sup>2</sup>
Chambre	14.00 m <sup>2</sup>
Salle de douche / toilettes	8.44 m <sup>2</sup>
Salle de douche / toilettes	3.58 m <sup>2</sup>
Terrasse	14.74 m <sup>2</sup>

### Sous-sol

Parking intérieur	2
Cave	7.00 m <sup>2</sup>



## Kevin DEDERICHS

T: +35226957111

M: +352691197117

k.dederichs@hob.lu



plus d'infos