HOB
REAL ESTATE



A DPE (DIAGNOSTIQUE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE)

C CLASSE D'ISOLATION THERMIQUE

Deux unités d'habitation exclusives offrant de multiples possibilités d'aménagement à Bettendorf

Maison
à BETTENDORF

8, Route d'Eppeldorf,
9353 Bettendorf

1.590.000 €





Terrain	Surface	Chambre	Terrasse	Garage	Parking intérieur
420 m²	297.56 m²	6	44 m²	1	4



Situé dans un quartier très prisé de Bettendorf, sur la Route d'Eppeldorf, ce bien immobilier exceptionnel se présente comme un véritable bijou d'espace offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. Construit à l'origine en 1913, le bâtiment a fait l'objet d'une rénovation complète et haut de gamme en 2021, y compris la façade, et allie aujourd'hui le confort moderne à la fois de vie et le charme unique d'un design industriel raffiné.

Avec une surface habitable d'environ 300 m², un garage spacieux d'environ 73 m², un terrain d'environ 400 m² ainsi qu'un jardin aménagé avec soin, ce bien immobilier offre un ensemble rare.

Répartition actuelle

La maison est actuellement divisée en deux unités distinctes avec des entrées séparées :

Unité d'habitation 1 : occupée par le propriétaire lui-même

Unité d'habitation 2 : actuellement utilisée comme espace de bureau et d'atelier

La structure des pièces existante permet une utilisation flexible et peut être adaptée, si nécessaire, à différents concepts d'habitation ou d'activité professionnelle.

De multiples possibilités d'utilisation :

– Maison intergénérationnelle – Vivre avec plusieurs générations sous un même toit tout en bénéficiant d'une grande intimité.

– Combiner vie privée et vie professionnelle – Idéal pour les indépendants, les freelances, les créatifs, les architectes, les thérapeutes ou les entrepreneurs.

– Maison pour deux familles – Parfaite pour deux familles ou pour une location partielle.

Services

Fenêtre aluminium / Triple vitrage / Borne voiture électrique / Ventilation double flux / Panneaux photovoltaïques / Panneaux solaires / Adoucisseur d'eau / Éclairage extérieur / Alarme / Air conditionné / Poêle à granulés

Surfaces

Terrain	420.00 m²
Parking extérieur	3
Parking intérieur	4

Rez-de-chaussée

Garage	73.20 m²
Couloir	25.50 m²
Salon	15.83 m²
Cuisine	39.43 m²
Escalier	9.72 m²
Toilettes	2.00 m²
Lingerie	11.58 m²
Terrasse	26.53 m²

1. étage

Couloir	4.60 m²
Chambre	21.39 m²
Chambre	12.85 m²
Local technique	8.17 m²
Escalier	3.49 m²
Salle de bains	6.32 m²
Toilettes	5.36 m²
Chambre	26.08 m²
Cuisine	5.51 m²



Raphael ACUNZO

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

plus d'infos



– Investissement immobilier – Utiliser une unité soi-même et louer la seconde.

– Cabinet médical, cabinet d'avocats ou atelier : idéal grâce à ses entrées indépendantes.

– Appartement d'amis, de vacances ou indépendant : possibilités d'utilisation supplémentaires et perspectives de location intéressantes.

Caractéristiques et points forts :

– Surface habitable d'environ 300 m²

– Terrain d'environ 400 m²

– Garage d'environ 73 m² – jusqu'à 4 voitures

– 3 places de stationnement extérieures

– Possibilité d'aménager jusqu'à 6 chambres

– 4 salles de bains

– 2 entrées indépendantes

– 2 terrasses spacieuses d'environ 18 m² et 27 m²

– Jardin bien entretenu offrant une grande intimité

– Petite cabane de jardin

– 2 bornes de recharge pour véhicules électriques

– Toutes les chambres sont équipées d'un dressing

– Suite parentale avec dressing et salle de bains privative équipée d'une douche et d'une baignoire

– Équipements haut de gamme dans un style industriel moderne

– Parquet en bois massif raffiné

– Poutres apparentes pleines de caractère

– Fenêtres en aluminium à triple vitrage

– Cheminée à bois/pellets

– Climatisation

1. étage

Terrasse	18.00 m²

2. étage

Couloir	1.41 m²
Chambre	32.76 m²
Toilettes	1.14 m²
Salle de bains	5.97 m²
Chambre	33.75 m²
Débarras	2.40 m²
Chambre	11.74 m²
Salle de bains	5.87 m²
Salle de bains	4.87 m²



Raphael ACUNZO

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

plus d'infos



– Installation solaire pour la production d'eau chaude

– Installation photovoltaïque pour la production d'électricité

– Rénovation complète en 2021, y compris la réfection de la façade

– Habitée par le propriétaire

– Une maison de caractère et d'avenir

Ce bien immobilier allie le charme d'un bâtiment historique aux exigences de l'habitat moderne. La combinaison réussie de poutres apparentes, de matériaux haut de gamme, de technologies à haute efficacité énergétique et d'un design industriel contemporain crée une ambiance de vie unique.

Qu'il s'agisse d'une spacieuse propriété familiale, d'une maison intergénérationnelle, d'un lieu alliant vie privée et vie professionnelle ou d'un investissement à fort rendement, cette double habitation exceptionnelle offre de nombreuses perspectives et séduit par sa flexibilité, son caractère et ses équipements haut de gamme.

Une opportunité rare pour les acheteurs à la recherche d'un bien immobilier d'exception alliant style, espace et polyvalence dans un emplacement attractif.

Appelez-nous dès aujourd'hui pour convenir d'un rendez-vous de visite sans engagement au 26 95 71 11.



Raphael ACUNZO

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

plus d'infos