HOB
REAL ESTATE

RÉSERVÉ



A DPE (DIAGNOSTIQUE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE)

A CLASSE D'ISOLATION THERMIQUE

Découvrez une maison individuelle moderne et dotée d'équipements haut de gamme, située dans un quartier calme de Leithum, dans la commune de Weiswampach. Construite en 2019 par une entreprise de construction locale selon des méthodes traditionnelles, cette propriété séduit par son agencement spacieux, ses matériaux haut de gamme ainsi que par une vue magnifique et dégagée sur le paysage environnant.

Maison
à LEITHUM

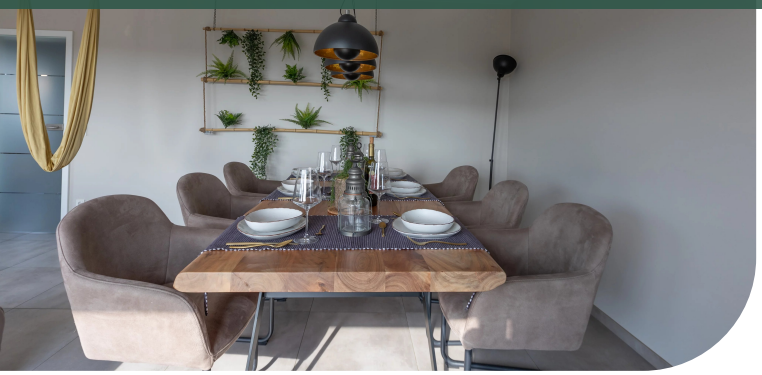
9970 Leithum

950.000 €





Terrain	Surface	Chambre	Garage	Bureau	Salle de bain
657 m²	160 m²	3	1	1	2



Située sur un terrain de 657 m², la maison offre environ 163 m² de surface habitable et allie un cadre de vie confortable à des espaces extérieurs attrayants et à des possibilités de location intéressantes.

Le cœur de la propriété est constitué par le salon-salle à manger de plus de 50 m² avec cuisine ouverte. Cette configuration spacieuse offre beaucoup d'espace pour la famille, les invités et les moments de détente.

De grandes baies vitrées laissent entrer beaucoup de lumière naturelle à l'intérieur tout en créant un lien direct avec l'extérieur. De là, vous accédez à la grande terrasse équipée d'un jacuzzi, puis au jardin.

Il convient de souligner tout particulièrement la vue imprenable sur le paysage environnant, qui confère au salon et à la terrasse une atmosphère tout à fait particulière.

La spacieuse suite parentale dispose de son propre dressing ainsi que d'une salle de bains privée, offrant ainsi un havre de paix particulièrement agréable.

Le grenier, facilement accessible par un escalier escamotable, offre un espace de rangement supplémentaire.

Équipements haut de gamme et efficacité énergétique

Lors de la construction, l'accent a été mis sur des équipements haut de gamme et durables. Les installations techniques modernes garantissent à la fois un grand confort de vie et une consommation d'énergie efficace.

Les points forts en un coup d'œil :

– environ 163 m² de surface habitable

– terrain de 6,57 ares

– année de construction : 2019

Services

Triple vitrage / Volets roulants électriques / Stores / Ventilation double flux / Meublé / Panneaux photovoltaïques / Fenêtre PVC / Éclairage extérieur / Digicode / Sauna

Surfaces

Terrain	657.00 m²
Terrasse	1

Rez-de-chaussée

Garage	39.70 m²
Entrée	10.03 m²
Séjour/cuisine	51.00 m²
Toilettes	1.76 m²
Bureau	9.20 m²
Buanderie	11.30 m²

1. étage

Couloir	9.90 m²
Chambre	14.40 m²
Chambre	13.90 m²
Chambre	16.40 m²
Dressing	9.60 m²
Salle de bains	11.10 m²
Salle de bains	4.90 m²

2. étage

Grenier	80.00 m²



Kevin DEDERICHS

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

plus d'infos



– Construite par une entreprise de construction locale
– Matériaux haut de gamme et équipements modernes
– Spacieux salon/salle à manger de plus de 50 m²
– Cuisine ouverte et moderne
– Grandes baies vitrées laissant entrer beaucoup de lumière naturelle
– Vaste terrasse avec jacuzzi
– Belle vue panoramique dégagée
– Espace bien-être avec cabine infrarouge
– Suite parentale avec dressing et salle de bains privative
– 3 chambres au total
– 2 salles de bains + 2 WC séparés
– Grand garage double
– Disponible en option entièrement meublé

Caractéristiques de l'équipement :

Fenêtres en PVC blanc à triple vitrage

Moustiquaires

Volets roulants électriques

Chauffage au sol

Installation photovoltaïque

Enduit intérieur traditionnel

Toiture en ardoise

Classe énergétique A-A

Intéressant également en tant qu'investissement

Ces dernières années, ce bien immobilier a été loué avec succès à des touristes, générant ainsi des revenus locatifs annuels d'environ 45 000 €.



Kevin DEDERICHS

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

plus d'infos



La maison offre ainsi une combinaison intéressante entre une résidence principale haut de gamme et une opportunité de location attractive.

Un emplacement calme et bien desservi

Leithum vous offre un cadre de vie agréable, proche de la nature, tout en bénéficiant d'un bon accès aux infrastructures essentielles.

La N7 vous permet notamment de rejoindre Diekirch et Luxembourg. Des écoles et d'autres infrastructures se trouvent à Weiswampach et Clervaux, à proximité et facilement accessibles.

Votre nouvelle maison à Leithum

Que ce soit comme résidence principale moderne, comme maison spacieuse pour la famille ou comme bien immobilier présentant un potentiel locatif supplémentaire, cette maison allie une construction de grande qualité, le confort, l'efficacité énergétique et une vue exceptionnelle.

Nous serions ravis de vous présenter personnellement ce bien immobilier d'exception. Tel: +352 26 95 71 11.



Kevin DEDERICHS

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

plus d'infos