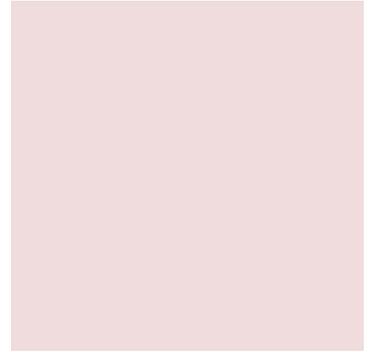
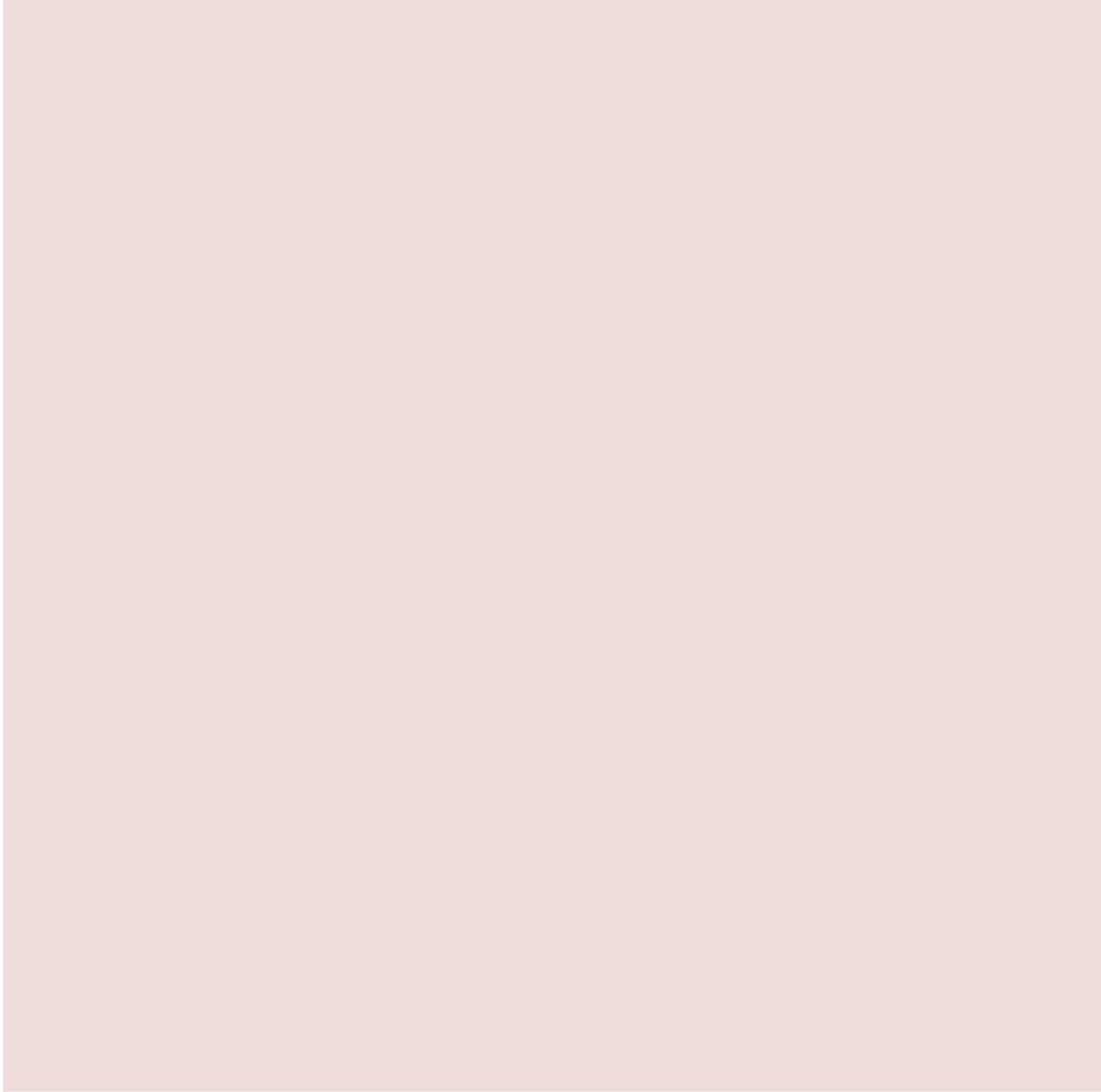




# MAGNIFIQUE MAISON INDIVIDUELLE DE 123 M<sup>2</sup> DISPOSANT DE 3 CHAMBRES ET UN BUREAU, AVEC TERRASSE DE 80 M<sup>2</sup>, PISCINE CHAUFFÉE (8\*4) À KUNTZIG (L 57)

**569 250 €** Honoraires inclus





# MAGNIFIQUE MAISON INDIVIDUELLE DE 123 M<sup>2</sup> DISPOSANT DE 3 CHAMBRES ET UN BUREAU, AVEC TERRASSE DE 80 M<sup>2</sup>, PISCINE CHAUFFÉE (8\*4) À KUNTZIG (F-57)

**Description :** Visite vidéo : [https://www.youtube.com/watch?v=34mTGiyO08k&ab\\_channel=ElyDUROT](https://www.youtube.com/watch?v=34mTGiyO08k&ab_channel=ElyDUROT)

**123 m<sup>2</sup> 5 pièces**

Numéro mandat **83977656**

C'est au cœur de la magnifique commune de Kuntzig (F-57), idéalement située dans une rue très calme, à proximité des frontières Luxembourgeoises de MONDORF-LES-BAINS (20min) de DUDELANGE (25min), et de THIONVILLE (5min) que votre agence NGImmobilier France/Luxembourg (Contact : Ely DUROT +352.661.416.161 [LU] / +336.45.32.44.17 [FR] ) a sélectionné pour vous en EXCLUSIVITE:

Cette superbe maison érigée en 2013 disposant de 3 chambres de 123 m<sup>2</sup>, sur grand terrain de 11.58 ares clos, joliment arboré avec une magnifique piscine chauffée de 8\*4 sur une terrasse de plus de 80 m<sup>2</sup> sans aucun vis-à-vis (exposé Est)

Le bien se compose comme suit :

RDC :

- Un hall d'entrée
- Un salon/salle à manger très lumineux
- Une cuisine équipée ouverte
- Un bureau
- Un WC
- Un grand garage deux places avec porte sectionnelle motorisée

Premier niveau :

- Deux grandes chambres communiquant sur une salle de douche commune
- Une salle de douche
- Une suite parentale avec baignoire et dressing

Extérieur (Terrain de 11.58 ares) :

- Terrasse de plus de 80m<sup>2</sup>
- Un vaste terrain arboré, plat et clos
- Une grande maison de jardin isolée à l'arrière du bien

Les PLUS du bien :

- Construction récente (2013)
- Fibre optique installée
- Terrain clos & plat sans vis-à-vis
- Porte de garage motorisée et plusieurs places de stationnement devant le bien
- Volets roulants électriques
- Pompe à chaleur air/eau avec chauffage au sol (RDC et étage)
- Ballon thermodynamique 300L
- VMC double flux
- Fenêtres PVC double vitrage
- Magnifique piscine chauffée et terrasse en composite de 80 m<sup>2</sup>
- Chauffage commandable pièce par pièce

Dossier Diagnostic Technique (effectué le 11/01/2024) :

- > Diagnostic Performance Énergétique : A (49 kWh/m<sup>2</sup>/an)
- > Gaz à Effet de Serre : A (1KgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)
- > Electricité : Ok

Estimation des coûts annuels d'énergie entre 420 € et 620 € par an

Prix moyen des énergies indexés au 1er janvier 2021

Taxe foncière : 2124 € (Possibilité d'échelonner le paiement tous les mois, soit un montant de +/- 177€ mensuel)

Taxe habitation : 0€ (Exonération totale)

Commodités:

Ecole primaire, collège, école élémentaire, commerces, crèches, périscolaire etc...

HONORAIRES AGENCE INCLUS (H.A.I : charge VENDEUR). FRAIS DE NOTAIRE NON INCLUS A CHARGE ACQUEREUR (+/- 7.5%)

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques

Venez découvrir l'ensemble de nos biens à la vente sur notre site : [www.ng-immobilier.com](http://www.ng-immobilier.com)



# MAGNIFIQUE MAISON INDIVIDUELLE DE 123 M<sup>2</sup> DISPOSANT DE 3 CHAMBRES ET UN BUREAU, AVEC TERRASSE DE 80 M<sup>2</sup>, PISCINE CHAUFFÉE (8\*4) À KUNTZIG

(F-57)

A DÉCOUVRIR SANS PLUS ATTENDRE auprès de votre agence NG immobilier France/Luxembourg et de vos agents  
NATHACIA/SANDRO & ELY

Nous sommes disponibles : **123 m<sup>2</sup> 5 pièces**

Numéro mandat **83977656**

- Ely DUROT au +352.661.416.161 ou par mail [durot.ely@ng-immobilier.com](mailto:durot.ely@ng-immobilier.com)

- Nathacia et Sandro GIOVAGNOLI au +352.621.610.227 ou par mail [contact@ng-immobilier.com](mailto:contact@ng-immobilier.com)

Cette annonce a été rédigée par Monsieur Ely DUROT Agent immobilier certifié France/Luxembourg (RCSL B282052, TVA LU35351103, société Ely SARL-S) et par Madame et Monsieur Giovagnoli Nathacia & Sandro Agents immobiliers certifiés France/Luxembourg (RCSL B149382, TVA LU23590252, société Nathacia SARL) tout deux domiciliés au 58, avenue Grande Duchesse Charlotte L-3440 DUDELANGE



# MAGNIFIQUE MAISON INDIVIDUELLE DE 123 M<sup>2</sup> DISPOSANT DE 3 CHAMBRES ET UN BUREAU, AVEC TERRASSE DE 80 M<sup>2</sup>, PISCINE CHAUFFÉE (8\*4) À KUNTZIG (F-57)

## Informations principales :

Numéro mandat : 2024001LU

Surface habitable : 123

Nombre de pièces : 5

Surface du terrain :

Année de construction : 2013

Nombre de chambres : 3

Numéro mandat **83977656**



# MAGNIFIQUE MAISON INDIVIDUELLE DE 123 M<sup>2</sup> DISPOSANT DE 3 CHAMBRES ET UN BUREAU, AVEC TERRASSE DE 80 M<sup>2</sup>, PISCINE CHAUFFÉE (8\*4) À KUNTZIG (F-57)

## Informations complémentaires :

Référence : 83977656

Numéro mandat **83977656**