



## Belle maison de ville à Luxembourg-Merl

5.72 a | 220 m<sup>2</sup> | 4 chambres | 2 salles de bain

3 950 €

Très belle maison moderne libre de 3 côtés située à Luxembourg-Merl, à quelques minutes du centre-ville.

D'une surface de 220m<sup>2</sup>, la maison a été entièrement rénovée en 2012. Elle est répartie sur 3 niveaux plus sous-sol.

Elle s'ouvre sur un hall d'entrée menant à gauche vers un très grand séjour double qui se prolonge à l'extérieur vers le balcon, et à droite vers une belle cuisine équipée et des toilettes séparées.

Le 1er étage comprend trois chambres à coucher dont une avec balcon, une grande salle de douche ainsi qu'une buanderie.

Le 2ème étage accueille une grande suite parentale avec salle de douche en-suite qui s'ouvre sur une belle terrasse.

En sous-sol : grande cave, toilettes séparées et garage pour 2 voitures.

Un grand jardin exposé plein sud avec un abri complète cette propriété.

Agréable et lumineuse, la propriété possède de grands volumes, de belles finitions, et bénéficie d'une excellente performance énergétique (Classe A/B). Elle est équipée d'un système d'alarme, d'un système de récupération d'eau de pluie, d'une VMC double flux, d'une pompe à chaleur et de géothermie.

La maison est idéalement située dans le quartier de Merl, proche de l'ISL (International School of Luxembourg), à quelques kilomètres de l'Ecole Européenne de Mamer et à deux pas des commerces et du centre commercial City Concorde.

---

## CONTACT

Pauline Dieffenbacher

+352 20 19 19

+352 691 24 19 19

[pdieffenbacher@sothebysrealty.lu](mailto:pdieffenbacher@sothebysrealty.lu)

Luxembourg Sotheby's International Realty

70, avenue Guillaume

L-1650 Luxembourg

+352 20 19 19

[sothebysrealty.lu](http://sothebysrealty.lu)