

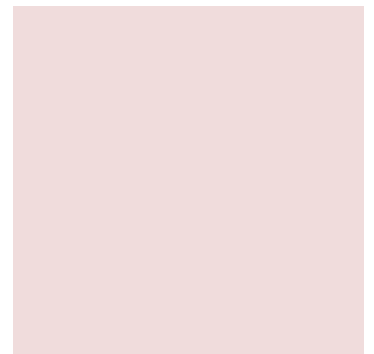
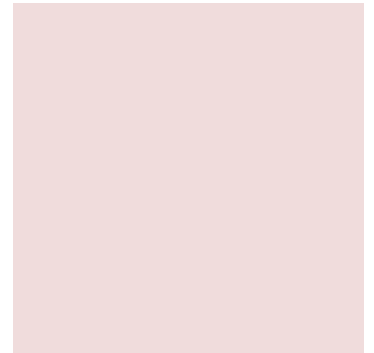
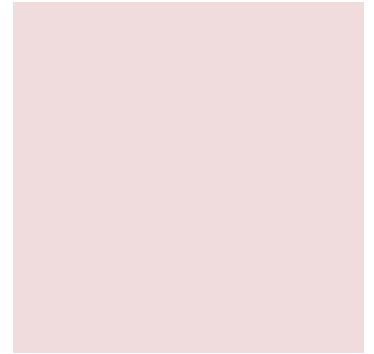


# MAGNIFIQUE APPARTEMENT DE 70 M<sup>2</sup> AVEC TERRASSE PANORAMIQUE ET GARAGE À RUSTROFF (F-57)

70 m<sup>2</sup> 3 pièces

Numéro mandat **84652598**

**294 000 €** Honoraires inclus





# MAGNIFIQUE APPARTEMENT DE 70 M<sup>2</sup> AVEC TERRASSE PANORAMIQUE ET GARAGE À RUSTROFF (F-57)

70 m<sup>2</sup> 3 pièces

Numéro mandat **84652598**

**Description :** A RUSTROFF, idéalement situé à proximité immédiate des frontières franco/luxembourgeoise de SCHENGEN (5 min), de MONDORF-LES-BAINS (10 min), franco/allemande de Perl (2min) et de THIONVILLE (20 min).

Votre agence NGimmobilier France/Luxembourg a sélectionné pour vous (Contact : Ely DUROT +33(6)45.32.44.17 ou (+352)661.416.161) :

Ce bel appartement rénové en Penthouse de 70 m<sup>2</sup> disposant d'une magnifique terrasse avec vue sur la forêt dans une résidence calme avec garage privatif composé comme suit :

Au 2e étage de la résidence :

- Une entrée avec nombreux rangement de +/- 9,97 m<sup>2</sup>
- Un vaste salon/salle à manger de +/- 22,2 m<sup>2</sup>
- Une cuisine tout équipée avec îlot central de +/- 7,8 m<sup>2</sup>
- Une chambre de +/- 14,33 m<sup>2</sup>
- Un dressing de +/- 7,3 m<sup>2</sup>
- Un WC séparé de +/- 1,95 m<sup>2</sup>
- Une grande salle de douche avec emplacement pour machine à laver et sèche linge de +/- 6,98 m<sup>2</sup>
- Une magnifique terrasse de +/- 17 m<sup>2</sup>

Caractéristiques du bien :

- Chaudière gaz basse condensation
- Situé dans une impasse très calme
- Garage individuel une voiture avec porte d'entrée commune sectionnelle motorisé
- Construction récente (2010)
- Double vitrage PVC

Actuellement loué, ce bien peut être l'idéal pour un investissement locatif ou pour y habiter à l'issue du contrat de bail en cours.

Dossier Diagnostic Technique :

- > Diagnostic Performance Énergétique : En cours
- > Gaz à Effet de Serre : En cours
- > Electricité : Ok
- > Gaz : Ok

Taxe foncière : +/- 250€ (Possibilité d'échelonner le paiement tous les mois)

Taxe habitation : 0€ (Exonération totale)

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

Nous sommes disponibles par téléphone :

- Nathacia&Sandro GIOVAGNOLI au +352.621.610.227 ou par mail [contact@ng-immobilier.com](mailto:contact@ng-immobilier.com)
- Ely DUROT au +352 661.416.161 ou par mail [durot.ely@ng-immobilier.com](mailto:durot.ely@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 Agent immobilier certifié France/Luxembourg (RCSL B149382, TVA LU23590252, société Nathacia SARL) tout deux domiciliés au 58, avenue Grande Duchesse Charlotte L-3440 DUDELANGE)



# MAGNIFIQUE APPARTEMENT DE 70 M<sup>2</sup> AVEC TERRASSE PANORAMIQUE ET GARAGE À RUSTROFF (F-57)

**70 m<sup>2</sup> 3 pièces**

Numéro mandat **84652598**

## Informations principales :

Numéro mandat : 2024011LU

Surface habitable : 70

Nombre de pièces : 3

Surface du terrain :

Année de construction : 2010

Nombre de chambres : 1



# MAGNIFIQUE APPARTEMENT DE 70 M<sup>2</sup> AVEC TERRASSE PANORAMIQUE ET GARAGE À RUSTROFF (F-57)

**70 m<sup>2</sup> 3 pièces**

Numéro mandat **84652598**

## Informations complémentaires :

Référence : 84652598