

# SANDWEILER

---

LOTS | 24 | 25 | 26





LOT | 24 |

LOT |









## SITUATION

# RÉSOLUMENT CENTRALE

BIENVENUE À SANDWEILER, LOCALITÉ EN PLEIN ESSOR, SITUÉE AU NORD DE LUXEMBOURG-VILLE, COMPOSÉE D'UN PEU PLUS DE 1.000 HABITANTS.

Sandweiler, un village de 1.000 habitants, qui offre l'équilibre parfait entre tranquillité rurale et proximité urbaine. À seulement 5 km de Luxembourg-Ville, la localité bénéficie d'excellentes connexions de transport, que ce soit en voiture, ou encore en bus et train, au départ de la gare Sandweiler-Contern.

Commune idéale pour les familles, elle dispose d'une école fondamentale et de structures d'accueil pour la petite enfance.

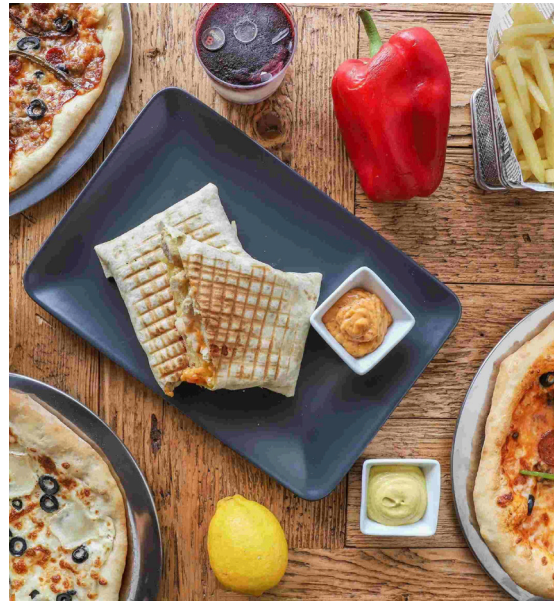
Ses nombreux commerces aux alentours ainsi que sa richesse culturelle et associative offrent un cadre de vie agréable et pratique pour ses résidents, quel que soit leur âge.

Entourée de forêts, Sandweiler est l'endroit idéal pour les amateurs de nature : de nombreux parcs et sentiers invitent à la détente en plein air.

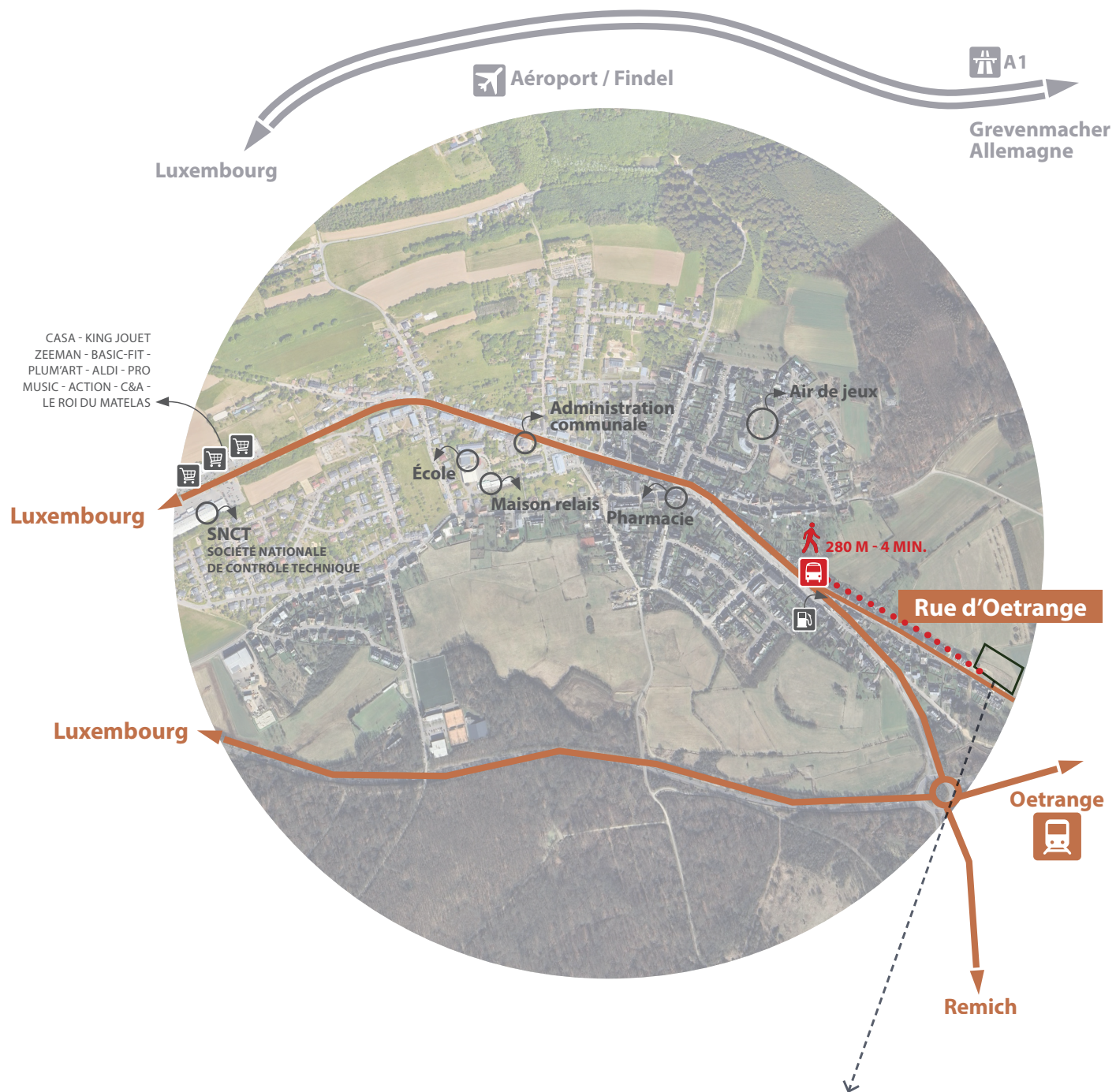
Avec un fort esprit communautaire, Sandweiler organise régulièrement des marchés, propose une école de musique pour les passionnés et a mis en place un pédibus pour accompagner les plus petits en toute sécurité.













---

**MAISONS SANDWEILER**

# CENTRALE ET CONNECTÉE

## RUE D'OETRANGE, FACILITÉ D'ACCÈS

Sandweiler propose plusieurs commerces de proximité : boulangerie, opticien, fleuriste, institut de beauté, coiffeurs, restaurants et bars. Des supermarchés sont également présents dans la commune.

Cette dernière se trouve à seulement 5 km de la Ville de Luxembourg et offre un accès facile à l'A1, ainsi qu'aux routes nationales N1, N2 et N28.

Les maisons se situent à quelques mètres de l'arrêt de bus Koschterjanshaaf qui dessert les lignes :



- 411 Bonnevoie - Stadtbredimus - Remich
- 421 Bonnevoie - Canach - Ahn
- 456 Kirchberg - Leudelange





VENDU

LOT | 25 |





LOT | 24 |





# UN COCON POUR TOUTE LA FAMILLE

## ACCUEILLANTES ET CHALEUREUSES

Les maisons lots 24 et 25 affichent une architecture moderne, avec leur façade aux couleurs accueillantes et chaleureuses. Véritable invitation à la douceur de vivre, ces habitations offrent une vue imprenable sur les champs, tout en se situant dans une impasse en pleine verdure.

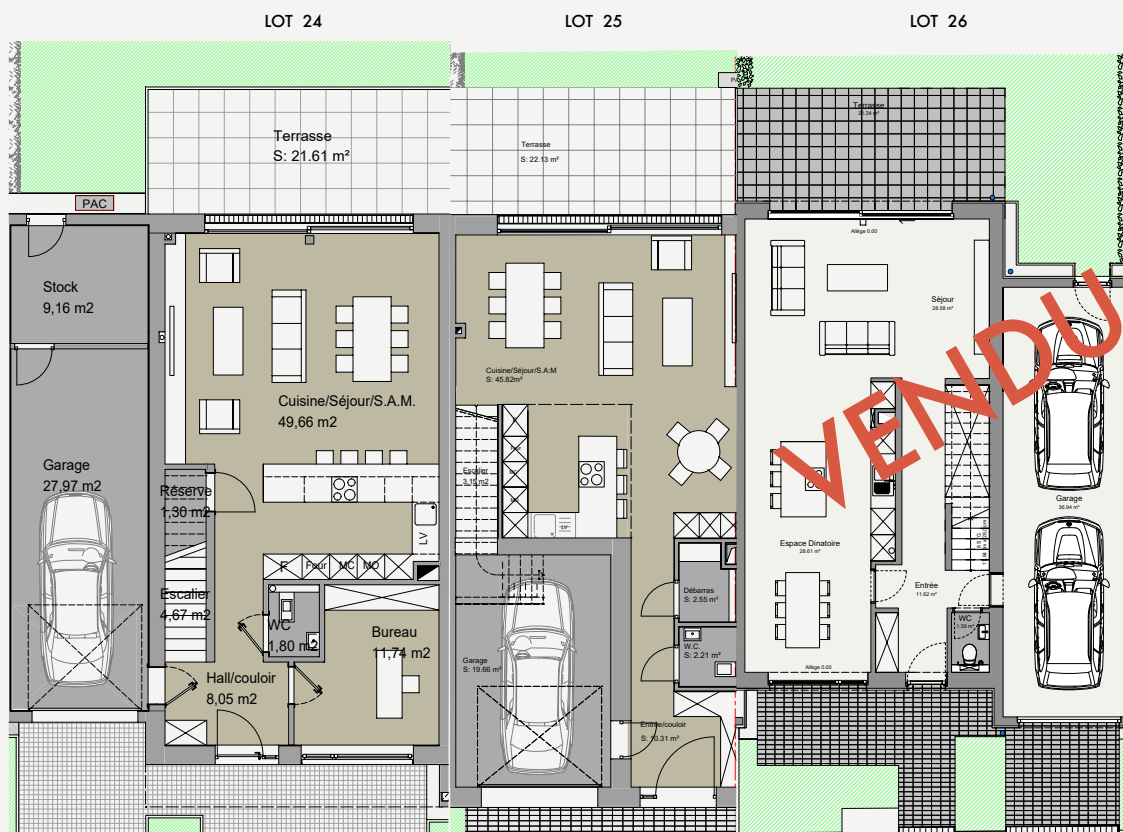
Chaque maison dispose d'un grand jardin. Réparties sur deux niveaux, elles présentent de généreuses surfaces pour toute la famille avec une cuisine ouverte sur un vaste séjour. L'étage se compose d'une suite parentale (chambre + salle de douche + dressing) et de deux chambres qui bénéficient d'une salle de bain dédiée.

Chaque espace a été pensé avec soin par nos architectes d'intérieur pour vous assurer confort et bien-être. Notre cahier des charges rassemble des matériaux, des fournitures et des équipements de qualité afin de garantir les bonnes performances énergétiques et la pérennité de votre habitation.





N

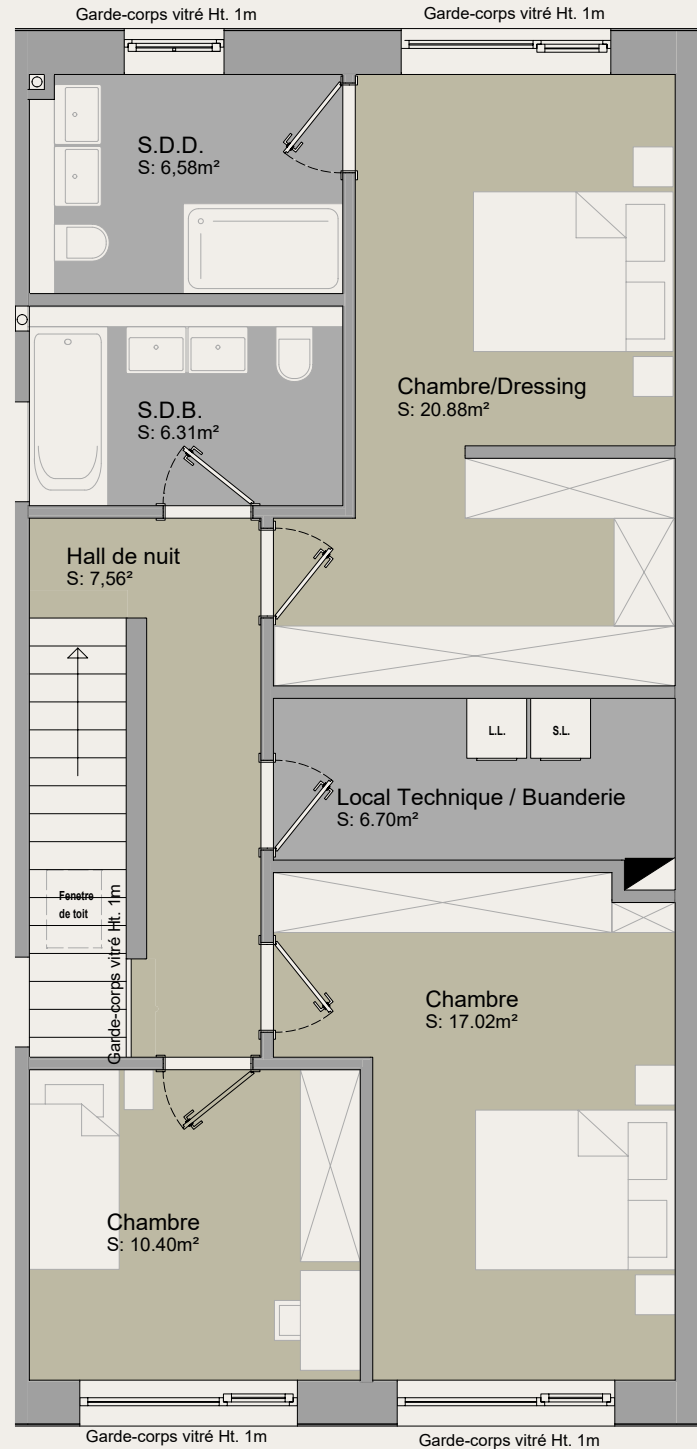
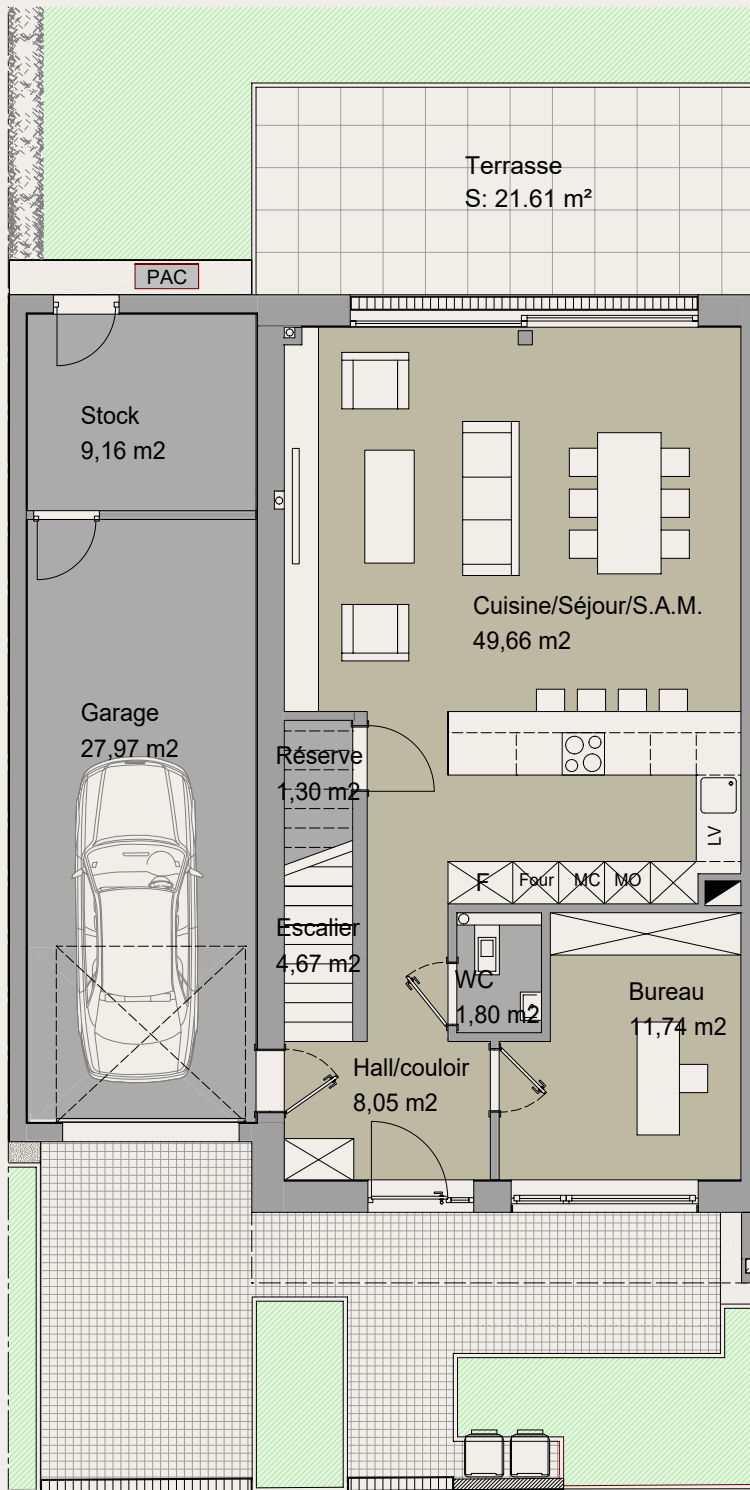


Surface habitable

|        |           |           |
|--------|-----------|-----------|
| Lot 24 | 144,68 m² | 3,92 ares |
| Lot 25 | 134,28 m² | 2,69 ares |
| Lot 26 | 206,49 m² | 3,79 ares |

Classe ABA+







---

**MAISON LOT 24**


---

# VIVRE ENSEMBLE EN TOUTE INDÉPENDANCE

## UN AGENCEMENT RÉFLÉCHI AU SERVICE DE L'INTIMITÉ FAMILIALE

Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un vaste espace de vie lumineux où la cuisine et le séjour/salle à manger se prolongent naturellement sur une grande terrasse privative de plus de 21 m<sup>2</sup>. Le jardin offre une seconde entrée très pratique vers le garage et l'espace de stockage. Pour le confort au quotidien, ce niveau est complété par un coin bureau dédié, une toilette séparée et une réserve. Enfin, un emplacement extérieur supplémentaire vous assure un double stationnement.

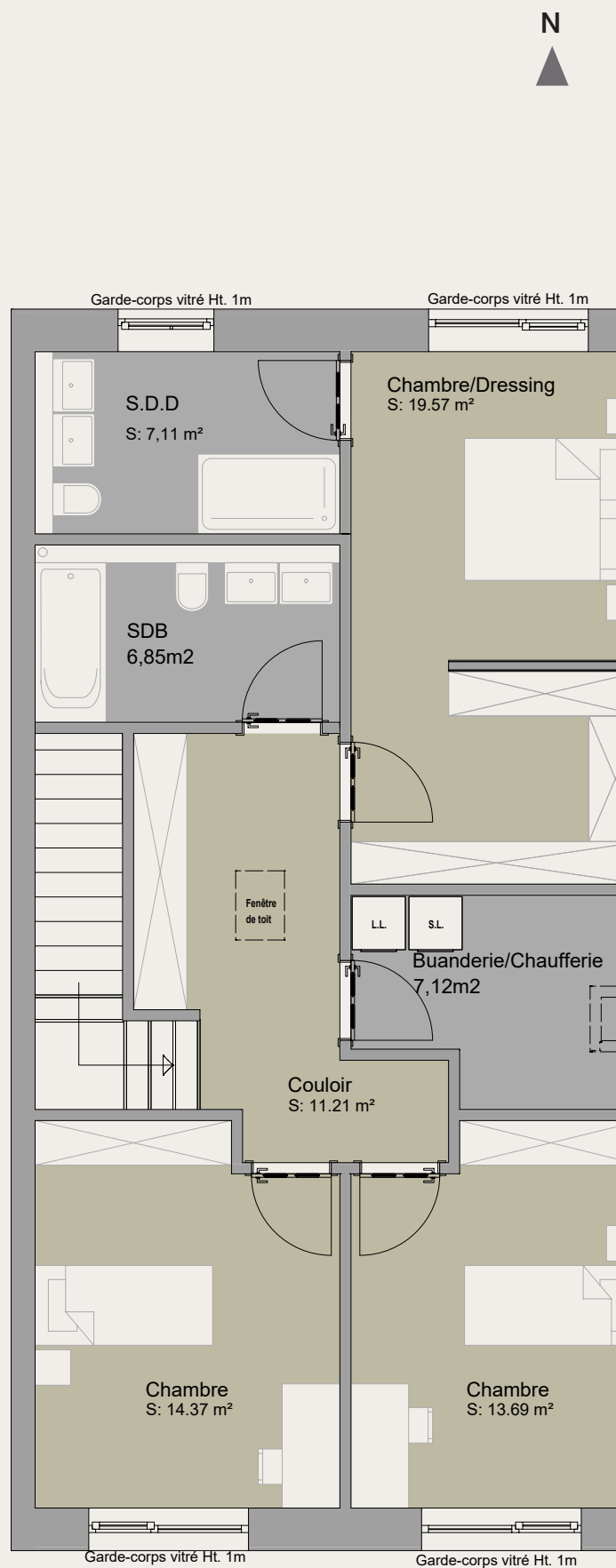
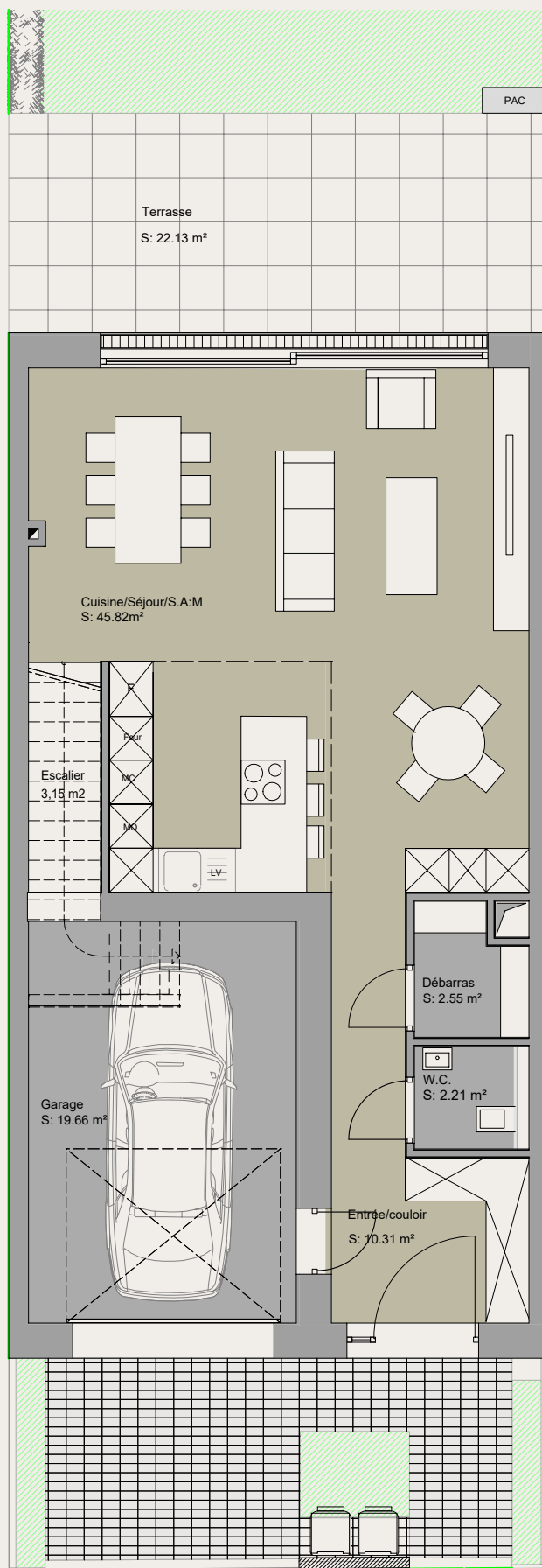
L'étage est entièrement dédié au repos et à l'intimité. Il comprend une suite parentale complète (chambre, dressing et salle de douche privative), ainsi que deux vastes chambres supplémentaires. Une salle de bains indépendante et une buanderie pratique complètent ce niveau. Le hall de nuit a été conçu pour distribuer idéalement les trois chambres, garantissant le calme et l'intimité de chacun.



### Surface habitable

|         |                     |
|---------|---------------------|
| RDC     | ± 76 m <sup>2</sup> |
| ÉTAGE 1 | ± 69 m <sup>2</sup> |
| TERRAIN | ± 4 ares            |







## MAISON LOT 25

# VIVRE ENSEMBLE EN TOUTE INDÉPENDANCE

### UN AGENCEMENT RÉFLÉCHI AU SERVICE DE L'INTIMITÉ FAMILIALE

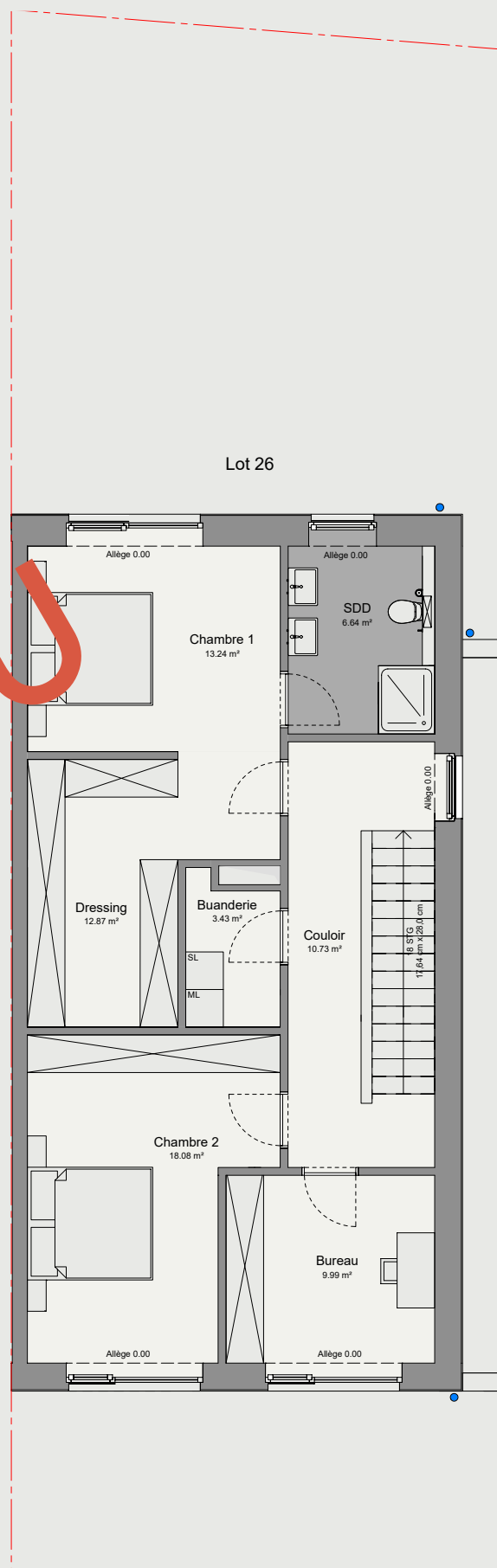
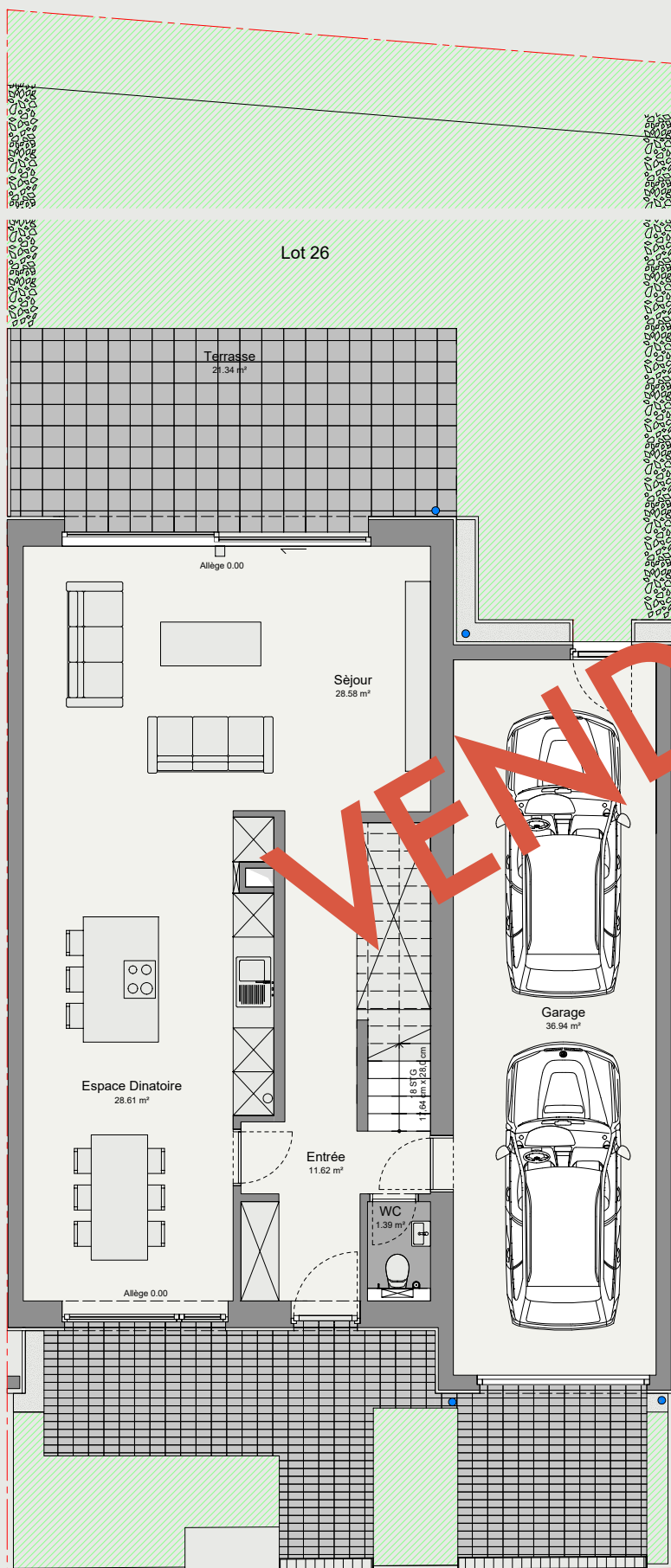
Dès l'entrée de la maison 25, un hall spacieux et accueillant vous mène directement au cœur de la maison. Le vaste espace de vie, comprenant la cuisine ouverte et le séjour/salle à manger, est baigné de lumière et s'ouvre sur une terrasse de plus de 22 m². L'étage s'articule autour d'une suite parentale complète, comprenant une chambre, un dressing fonctionnel et une salle de douche privative. Deux chambres spacieuses supplémentaires offrent un confort idéal pour les enfants ou invités. Pour la vie quotidienne, ce niveau est doté d'une salle de bains indépendante et d'une grande buanderie dédiée. Enfin, Le hall de nuit a été conçu pour distribuer idéalement les trois chambres, garantissant le calme et intimité de chacun.



#### Surface habitable

|         |          |
|---------|----------|
| RDC     | ± 61 m²  |
| ÉTAGE 1 | ± 73 m²  |
| TERRAIN | ± 4 ares |







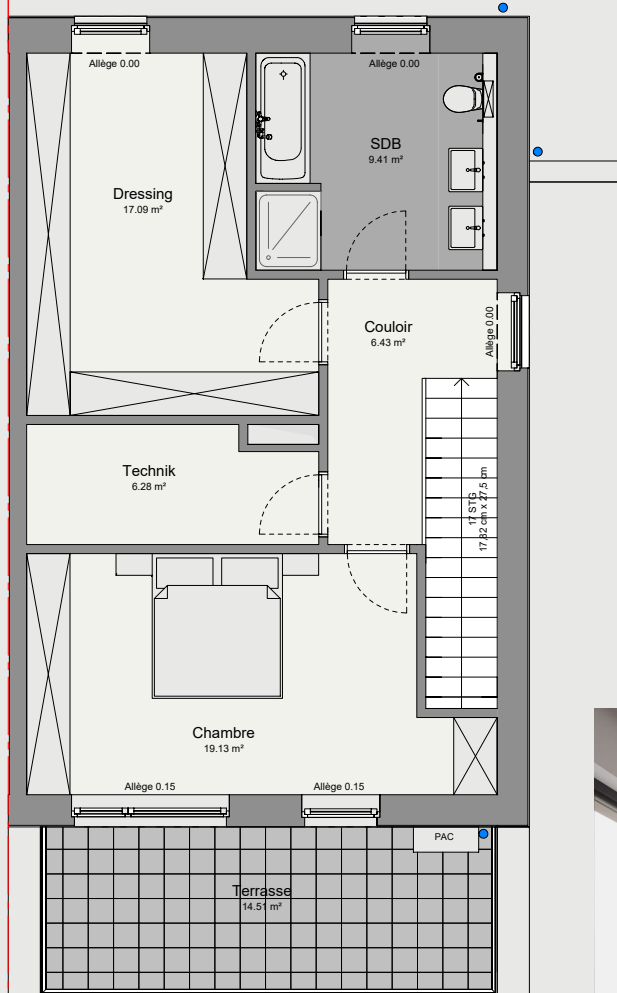
## MAISON LOT 26 - VENDUE

Au rez-de-chaussée, la maison 26 profite d'un grand espace ouvert, avec cuisine et séjour/salle à manger donnant sur une terrasse de plus de 21 m<sup>2</sup> ainsi qu'un jardin.

À l'étage 1, l'espace nuit offre deux belles chambres, un dressing, une salle de douche, et une pièce qui peut faire office de bureau. Dans les plans deux variantes sont proposées. Voici la variante "Suite" avec une grande suite parentale, son dressing intégré et salle de douche. En complément, une autre grande chambre supplémentaire et un bureau.

À l'étage 2, une deuxième suite a été aménagée sur tout l'étage avec une grande chambre de 19 m<sup>2</sup>, un dressing et une salle de bains, avec baignoire et douche. La chambre communique directement sur une terrasse privée exceptionnelle de 14 m<sup>2</sup> orientée plein sud.

Lot 26



### Surface habitable

|         |                     |
|---------|---------------------|
| RDC     | ± 75 m <sup>2</sup> |
| ÉTAGE 1 | ± 79 m <sup>2</sup> |
| ÉTAGE 2 | ± 52 m <sup>2</sup> |
| TERRAIN | ± 4 ares            |











#### EXCLUSION DE LA RESPONSABILITÉ

Bien que les informations et images fournies ici aient été réunies avec le plus grand soin, nous déclinons toute responsabilité quant à leur exhaustivité et à leur exactitude. Les représentations graphiques correspondent à l'état actuel de la planification sous réserve expresse de modifications. Seuls les contrats respectifs et leurs documents annexes font foi quant à la nature et à l'étendue de ce qui est à exécuter et à fournir. L'aménagement et la distribution des pièces représentés sur les plans et représentations graphiques ont purement valeur de suggestions et ne font pas partie du contrat. Les visualisations en trois dimensions sont des représentations artistiques ne rendant pas nécessairement compte de la réalité future.



Z.A. Mac Adam I L - 1113 Luxembourg  
T +352 . 439613-42 | immobilier@kuhn.lu