

# BROCHURE

MAISON 26, rue Lentz L-3509 DUDELANGE Luxembourg



RESYACK S.A

24.10.2024



+352 621 304 680

[contact@resyack.com](mailto:contact@resyack.com)

83, rue de Dangé St. Romain L-8261 MAMER

# TABLE DES MATIÈRES

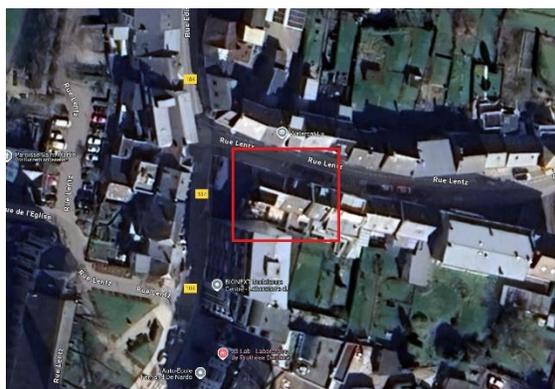
DESCRIPTION DU BIEN .....	3
PHOTOS .....	5

# DESCRIPTION DU BIEN

La propriété située au **26, rue Lentz L-3509 Dudelange**, référencée sous le numéro de parcelle **294/5426**, se compose d'une maison entièrement rénovée en 2024, avec un étage supplémentaire ajouté. Le terrain a une superficie de 2a 40ca. La maison est divisée en deux appartements distincts (Duplex A et Duplex B), tout en fonctionnant comme une seule unité d'habitation. Il existe également la possibilité de louer l'un des appartements, offrant ainsi un potentiel de revenu locatif supplémentaire. La superficie totale habitable de la propriété est de **201,75 m<sup>2</sup>**.

## LOCALISATION DU BIEN IMMOBILIER

Région	<b>Sud</b>
Canton	<b>Esch-sur-Alzette</b>
Commune	<b>DUDELANGE</b>
Localité	<b>Dudelange</b>
Code postal	<b>3509</b>
Rue	<b>Rue Lentz</b>
Numéro / boîte	<b>26</b>



## TERRAIN

Surface totale du terrain	<b>240 m<sup>2</sup></b>
Pourcentage estimé de terrain incliné	<b>0 %</b>
Pourcentage estimé en zone agricole	<b>0 %</b>
Pourcentage estimé en zone forestière	<b>0 %</b>
Surface de Terrain à bâtir revendable en parcelle séparée	<b>0 m<sup>2</sup></b>
Nombre de parcelles à bâtir séparées	<b>0</b>

## SURFACE DE L'IMMEUBLE

Types de surfaces calculés	<b>Intra-muros</b>
Surface habitable (SH)	<b>~ 185,94 m<sup>2</sup></b>
Surface non habitable (SNH)	<b>~ 45,97 m<sup>2</sup></b>
Surface du dernier étage *	<b>~ 69,15 m<sup>2</sup></b>
Surface du REZ commercial *	<b>0 m<sup>2</sup></b>
Surface éventuelle semi-enterrée *	<b>0 m<sup>2</sup></b>

*\* même si déjà compté dans la SH ou SNH*

## GÉNÉRALITÉS DE L'IMMEUBLE

---

Age du bien	1 ans
Nombre de niveaux	3
Garage(s)	Garage 1 place
Niveau semi-enterré (avant- et/ou arrière)	Non
Stabilité et durabilité	Béton
Nombre de façades	2
Nombre de chambres	5
Caractéristiques du dernier étage	Habitable et mansardé
Coefficient d'isolation	N/A

## ÉQUIPEMENTS ET PARTICULARITÉS :

---

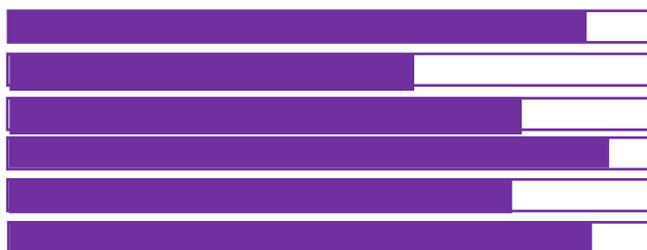
- La propriété est équipée de ces systèmes modernes, offrant une efficacité énergétique optimale et un confort de vie accru.
- **Deux appartements distincts** : Le bien est divisé en deux unités résidentielles, offrant plusieurs options d'usage tout en conservant une ambiance chaleureuse de maison unique. La possibilité de louer l'un des appartements permet également de générer un revenu locatif attractif.
- **Extérieur** : Un charmant jardin privatif de 41,96 m<sup>2</sup> complète cet espace extérieur, avec deux caves ajoutant des espaces de rangement pratiques.
- **Parking** : Un emplacement de parking est disponible dans le garage, qui inclut un local technique, surface total 15,81 m<sup>2</sup>.

## CARACTÉRISTIQUES DE L'IMMEUBLE

---

Orientation jardin/terrasse	Sud
Piscine creusée	Aucune
Panneaux photovoltaïques	Non

Style de l'immeuble	<b>Très bon</b>
Voisinage direct	<b>Positif</b>
Aménagement du jardin	<b>Bon</b>
Entretien	<b>Très bon</b>
Luxe de parachèvements	<b>Bon</b>
Cuisine	<b>Equipée</b>



## TRAVAUX

Montant total des travaux	<b>0 €</b>
---------------------------	------------

## LOCALISATION ET ENVIRONNEMENT :

La propriété bénéficie d'un emplacement privilégié à **Dudelange**, à proximité immédiate de nombreux services et infrastructures, rendant le quotidien pratique et agréable.

- **Transports en commun :**  
À seulement **220 m** se trouve **l'arrêt de bus le plus proche**, facilitant l'accès rapide aux environs. De plus, **la gare de Dudelange**, située à **550 m**, permet des connexions ferroviaires pratiques pour les déplacements régionaux et au-delà.
- **Écoles :**  
L'emplacement est idéal pour les familles, avec **l'école primaire** située à **900 m**, et le **lycée Nic-Biever** à seulement **300 m**, assurant une proximité des établissements éducatifs pour tous les âges.
- **Commerces :**  
Le **centre-ville de Dudelange**, à **500 m**, regorge de commerces, boutiques et restaurants, offrant un large choix pour les courses quotidiennes ainsi que pour des moments de détente et de loisirs. La proximité des commodités rend cette localisation d'autant plus attrayante pour les résidents.
- **Espaces verts :**  
Plusieurs parcs et espaces verts sont accessibles dans un rayon de **350 m à 1 km**, parfaits pour des promenades en plein air et des moments de détente en famille ou entre amis, ajoutant une touche naturelle à ce cadre de vie urbain.

# P H O T O S

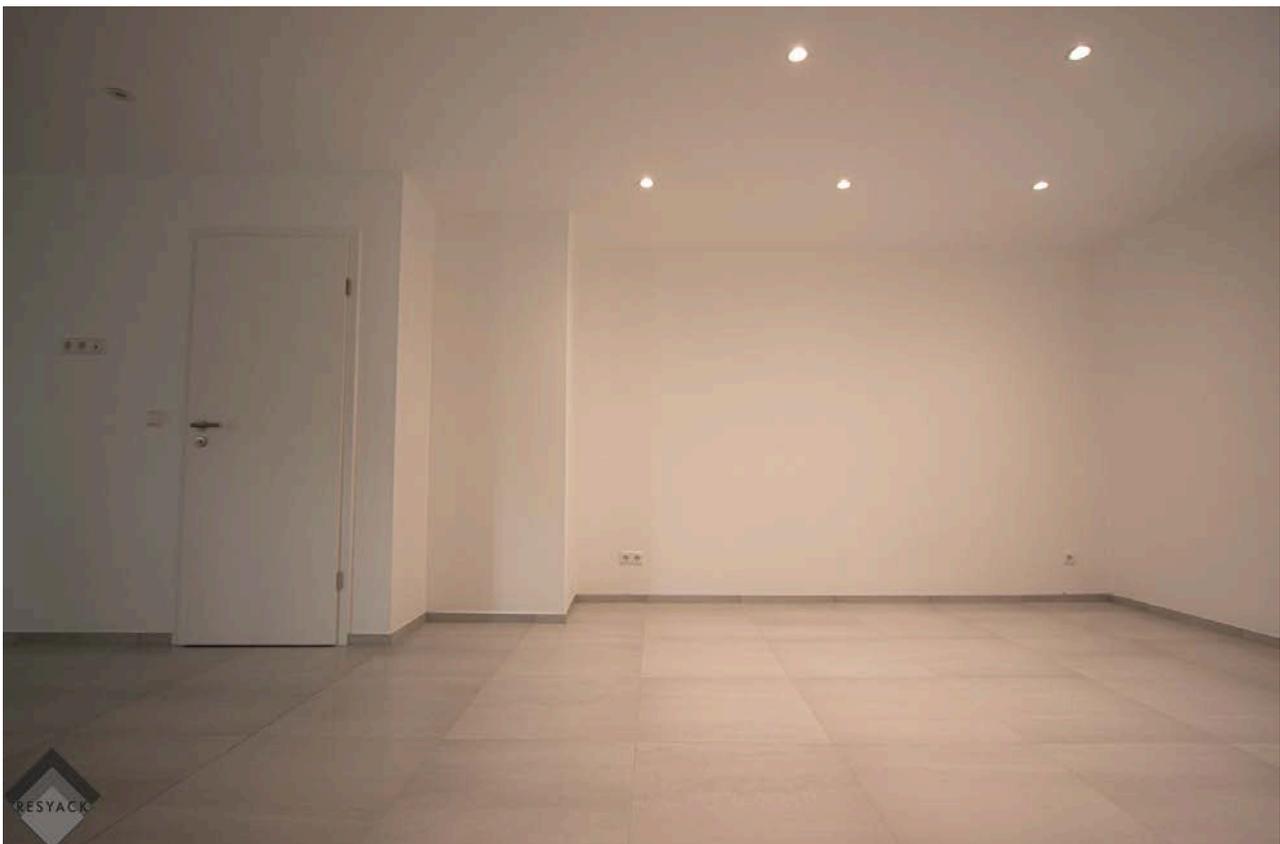
# DUPLEX A

Duplex A (Rez-de-chaussée + 1er étage) :

- Cuisine : 13,08 m<sup>2</sup>
- Salon : 14,44 m<sup>2</sup>
- Salle à manger : 10,62 m<sup>2</sup>
- WC : 1,12 m<sup>2</sup>
- Chambre 1 : 8,04 m<sup>2</sup>
- Chambre 2 (avec salle de douche) : 15,53 m<sup>2</sup>
- Terrasse : 13,08 m<sup>2</sup> avec accès au jardin

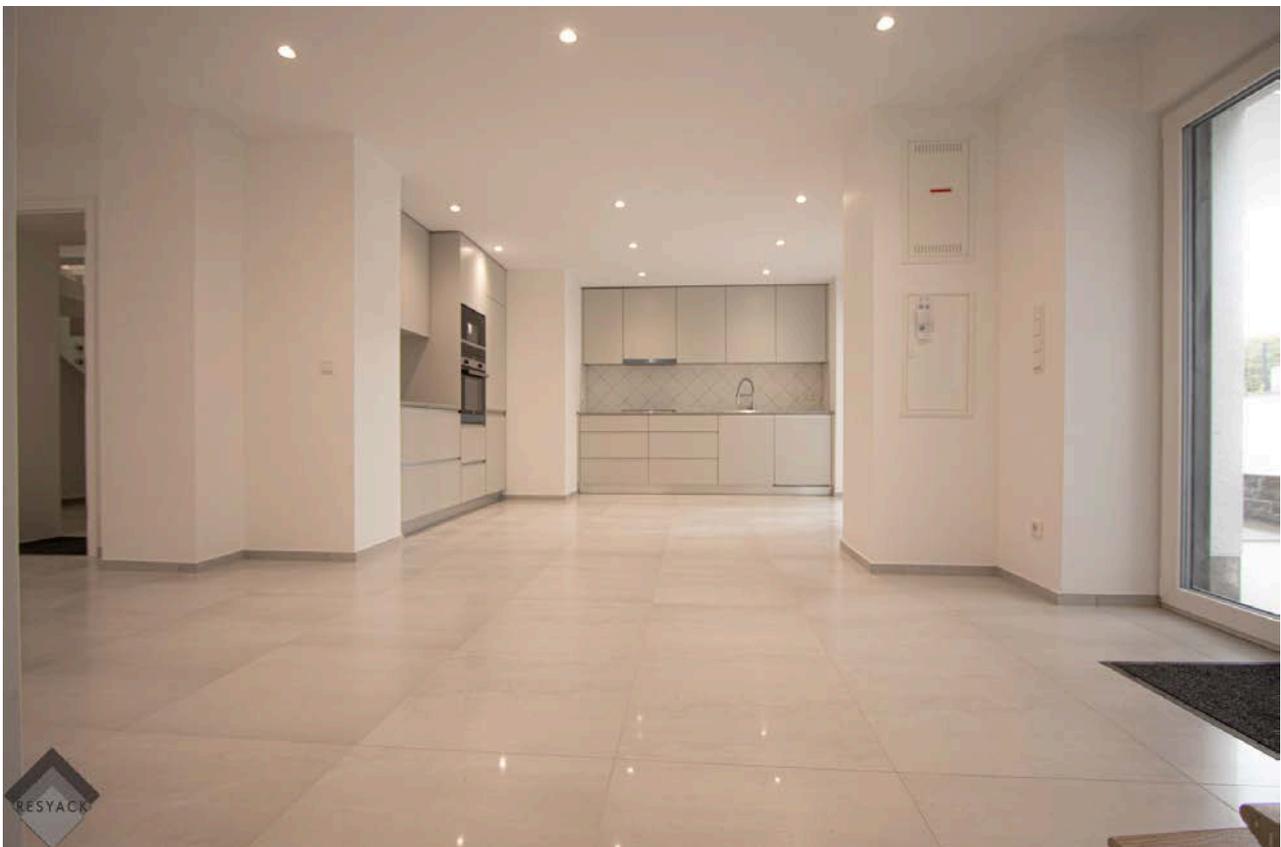
## REZ-DE-CHAUSSEE

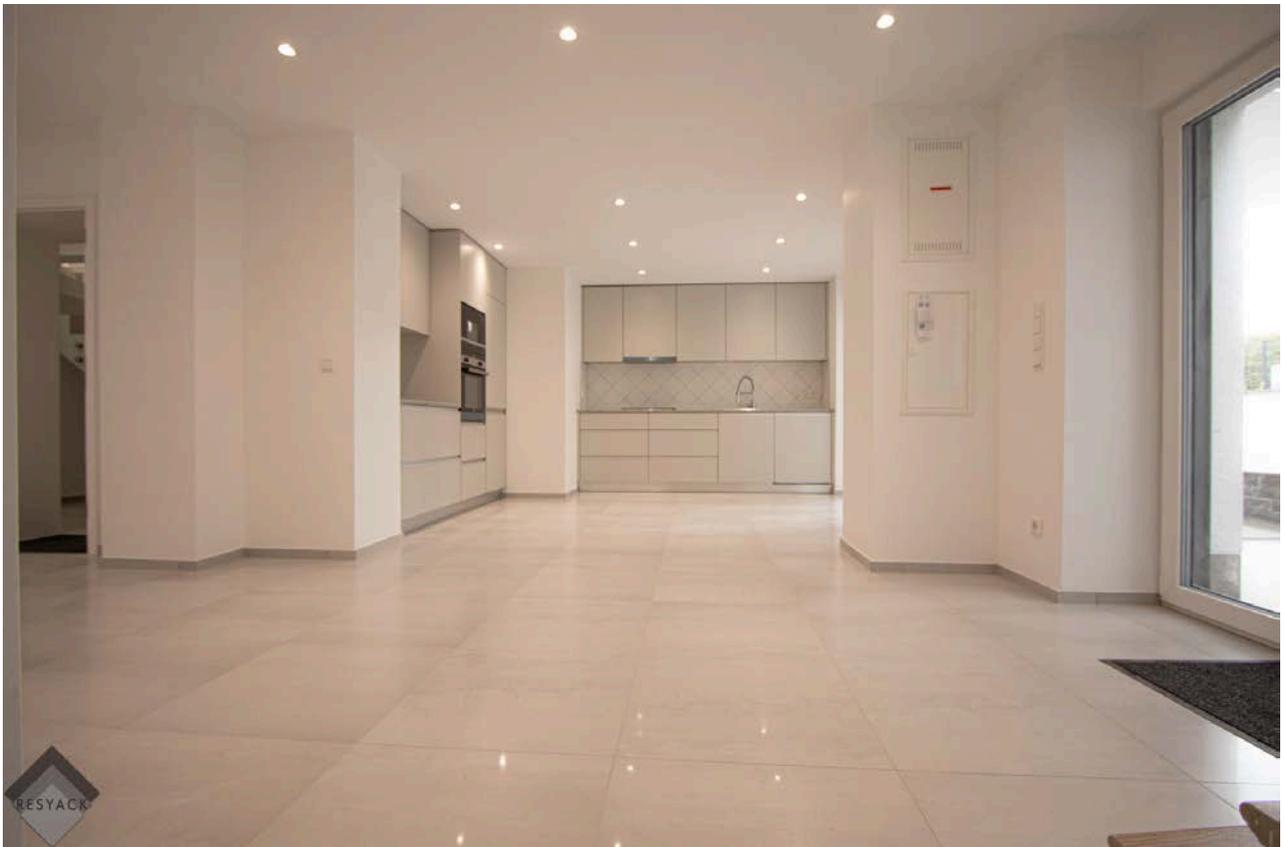
### SALON / SEJOUR

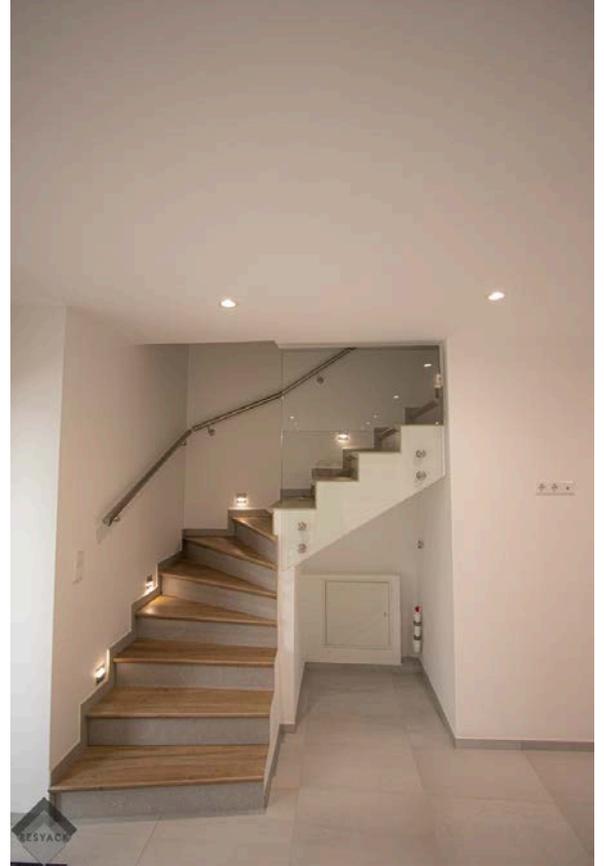




## CUISINE

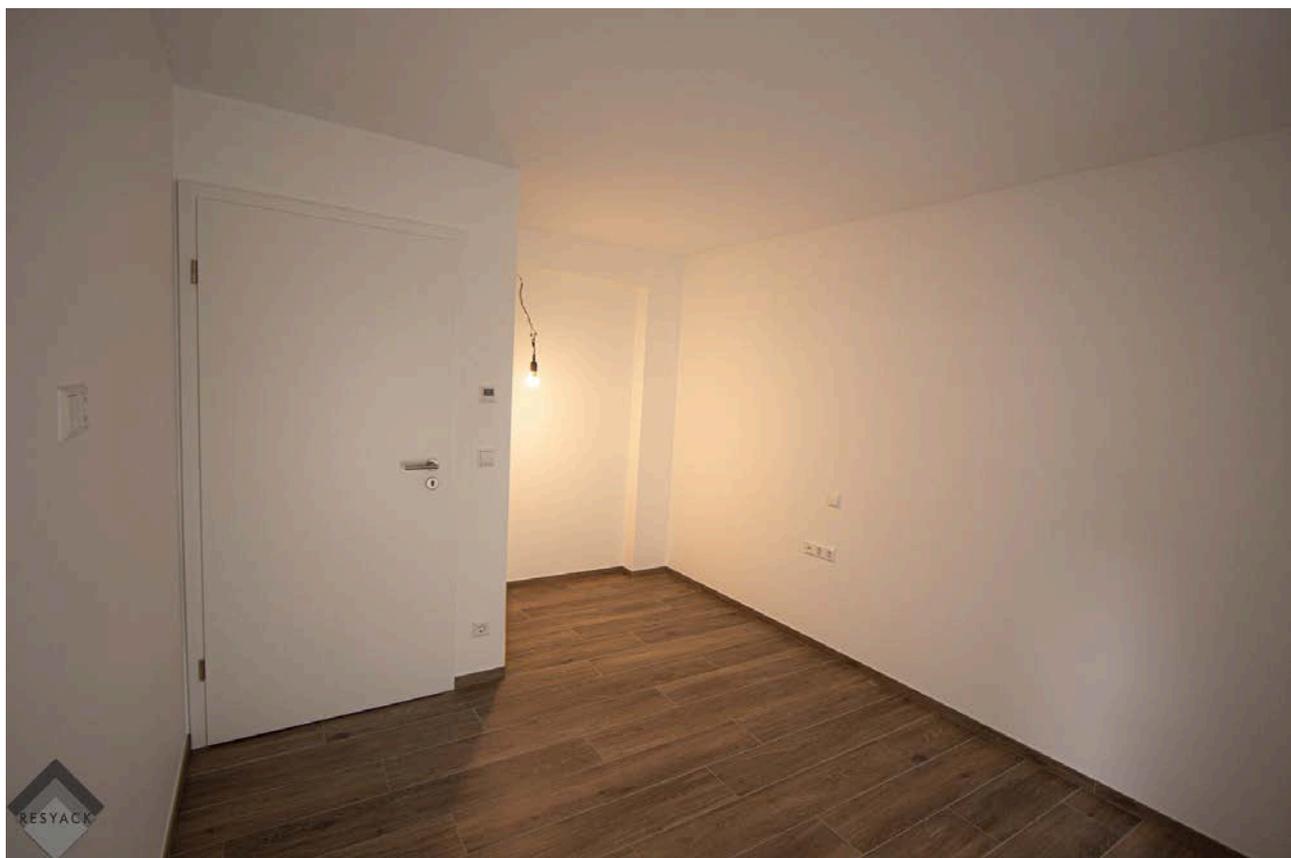






# 1er ETAGE

## CHAMBRE 1





## CHAMBRE 2



# SALLE DE DOUCHE



# DUPLEX B

## Duplex B (1er étage - 2e étage) :

- 1er étage :
  - Escalier : 9,08 m<sup>2</sup>
  - Hall : 2,43 m<sup>2</sup>
  - Salon/Séjour : 24,03 m<sup>2</sup>
  - Cuisine : 13,45 m<sup>2</sup>
  - Balcon : 4 m<sup>2</sup>
- 2e étage :
  - Cage d'escalier / Séjour : 21,16 m<sup>2</sup>
  - Salle de douche : 10,25 m<sup>2</sup>
  - Chambre 1 : 13,04 m<sup>2</sup>
  - Chambre 2 : 13,83 m<sup>2</sup>
  - Chambre 3 : 10,87 m<sup>2</sup>

## REZ-DE-CHAUSSEE



# 1er ETAGE



# SALON







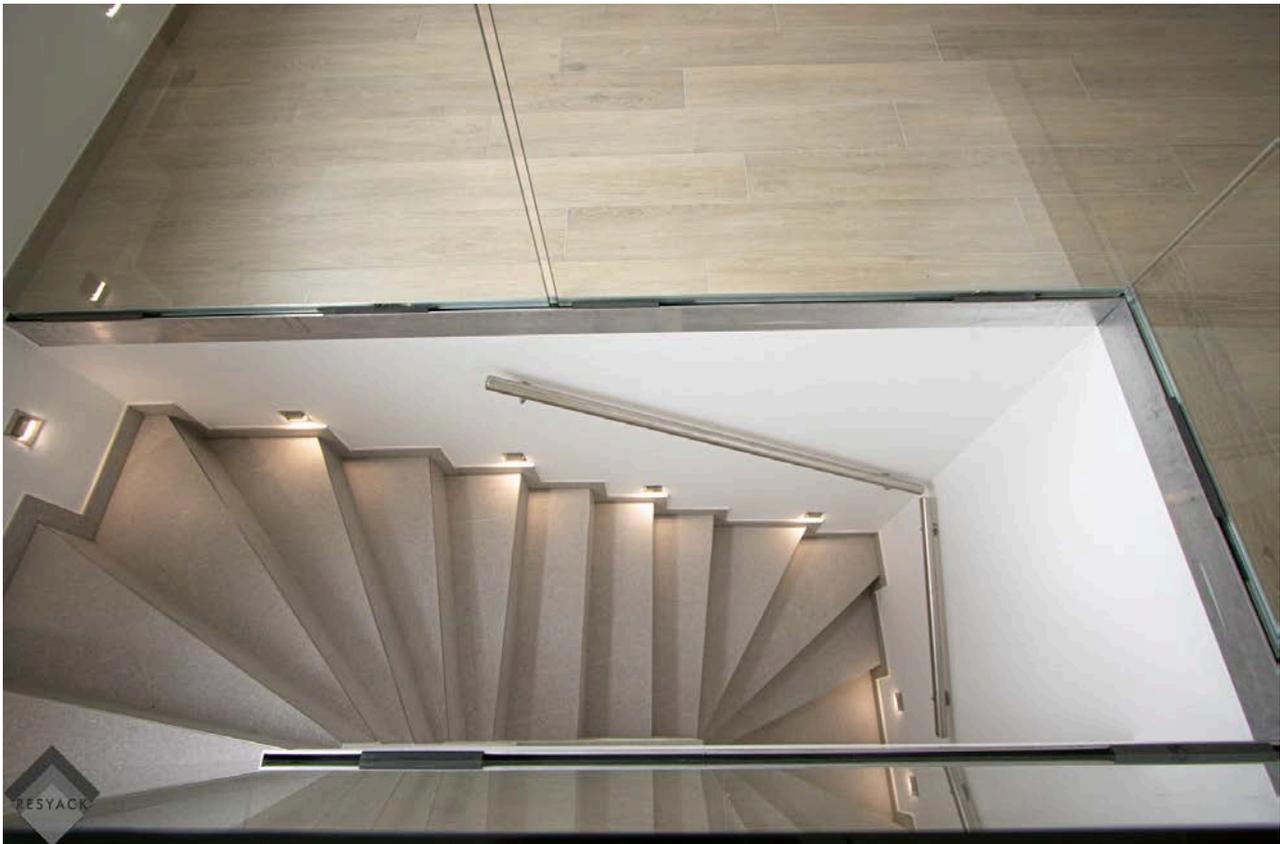
# CUISINE



## 2eme ETAGE SEJOUR



## 2eme ETAGE SEJOUR



## 2eme ETAGE



## SALLE DE BAINS





## CHAMBRE 1





## CHAMBRE 2





## CHAMBRE 3





# EXTERIEUR





# AUTRES

