



MAGAZINE GROUPE KARTHEISER

NOTRE CHAMP D'ACTIVITÉ S'ÉTEND SUR TOUT LE PAYS

EDITION MAI - AOÛT 2023

CLERVAUX

NOUVELLES RESIDENCES
PRIX À PARTIR DE 324.720 € HTVA

PAGE 7



HEISDORF/STEINSEL

NOUVELLE RESIDENCE

PAGE 9



WWW.IMMONORD.LU

EDITION N° 38
MAI - AOÛT 2023

SOMMAIRE



ESELBORN/CLERVAUX

Nouveau projet de résidence à 7 unités

PAGE 8



NOTRE APPART/HOTEL AU TYROL

Saison d'été/automne du 17.06.2023 - 22.10.2023
Prix intéressants - Réservez dès maintenant !

PAGES 32-35



SI VOUS N'ÊTES PAS
ENCORE INSCRIT À NOTRE
NEWSLETTER, FAITES-LE
DÈS MAINTENANT !

- 04 **Promotion immobilière**
Développement de projets immobiliers dans tout le pays.
- 06 **Résidences**
Projets actuels et futurs
- 13 **Art & Feelings**
Créateur d'ambiance
- 14 **Appartements existants**
- 16 **Location**
- 17 **Nouvelles constructions maisons**
Nous vous proposons des nouvelles constructions dans le pays entier et à des prix intéressants.
- 21 **Terrains / lotissements**
Nous recherchons pour une clientèle existante des terrains à bâtir dans toutes les régions du Grand-Duché !
- 22 **Vente de votre bien immobilier**
- 23 **LALUX**
"EasyLIFE Invest for Future"
- 24 **Biens d'exceptions / maisons**
- 32 **Notre appart / hôtel au Tyrol**

EDITORIAL

Chers lecteurs,

IMMOBILIER

LE MARCHÉ IMMOBILIER AU LUXEMBOURG A CHANGÉ DE DIRECTION.

Depuis le 'pic' le plus haut des prix en juin 2022, les prix ont diminué. Alors que ces dernières années la 'demande' sur le marché immobilier a dépassé largement 'l'offre' y relative, et ce qui a entraîné une hausse permanente des prix, cette situation a totalement changé en quelques mois.

Les raisons sont le cumul de différents facteurs, dont le principal est l'augmentation des taux d'intérêt débiteurs, qui entraîne souvent un refus quant à l'octroi d'un crédit hypothécaire auprès d'une banque.

A cela s'ajoute le fait que les 'vendeurs/propriétaires' de biens immobiliers passent plus rapidement à la vente, sachant que les prix ont atteint, d'après notre avis le niveau, le plus élevé. Ainsi, nous constatons, dès à présent, une diminution considérable des prix. Donc ceux qui n'adaptent pas leurs prix de vente, n'auront guère une chance réelle de vendre leurs biens immobiliers à court terme.

Aujourd'hui, l'acheteur a donc le choix et c'est lui qui fixe le prix de vente final.

Les prévisions à moyen/court terme sont donc peu favorables et la problématique quant à l'accès sur le marché immobilier, surtout pour les jeunes, s'avère très compliqué.

Vu les taux d'intérêt actuels très élevés, beaucoup de gens sont contraints d'aller sur le marché de la 'location'.

Or, ce marché se trouve dans une situation inverse par rapport au marché des ventes. A cela s'ajoute une stagnation importante de la 'construction de nouveaux biens', de sorte que d'ici 1 à 2 années, le marché de la location va probablement connaître une augmentation additionnelle des prix entre 10-15 % au moins.

Dans ce contexte et vu que les petites unités sont devenues rares sur le marché immobilier, nous pouvons vous proposer **un nouveau projet très intéressant à CLERVAUX**, directement en face de la gare. **17 unités sont à votre disposition à des prix entre EUR 364.980 - 416.240.- hors TVA.**

Le début de la construction de cette nouvelle résidence est prévu pour le 2^e semestre 2023 (voir détails : page 7 du présent magazine).

SERFAUS - FISS - LADIS

Notre appart-hôtel LUXAPART à LADIS vous offre tout dont vous avez besoin pour passer des vacances d'été/automne inoubliables. Entouré de paysages somptueux avec vue sur les montagnes imposantes et installé à quelques minutes du télésiège, notre appart-hôtel réunit toutes les conditions pour des vacances réussies. Rendez-vous dans un de nos appartements dont la saison d'été/automne va jusqu'au 22.10.2023.

Laissez-vous séduire par leur charme et demandez votre offre personnalisée sous info@luxambientetirol.at.



Plus de détails sur les pages 32-35 de ce magazine.

Guy Kartheiser
Directeur



SIÈGE SOCIAL DU GROUPE KARTHEISER

8 route d'Ettelbruck
L - 9160 INGELDORF

Tél. (+352) 26 811 911-1

Ouvert du lundi au vendredi

8:30 à 12:30 et 13:30 à 18:00

Samedi

Sur rendez-vous



AGENCE À ETTTELBRUCK

102 Grand'Rue
L - 9051 ETTTELBRUCK

Tél. (+352) 26 811 911-700

Du lundi au samedi
sur rendez-vous



AGENCE À MERSCH

2 rue Lohr
L - 7545 MERSCH

Tél. (+352) 26 811 982

Ouvert du lundi au vendredi

10:00 à 12:30 et 13:30 à 18:00

Samedi

9:00 à 16:00

LOTISSEMENTS | RESIDENCES | MAISONS



PROMOTIONS
IMMO NORD

PROMOTIONS IMMOBILIÈRES

DANS TOUT LE PAYS

DÉVELOPPEMENT
DE PROJETS
IMMOBILIERS

Vous êtes propriétaire
d'une ancienne maison,
fermette, grange (même
à démolir) ou d'un terrain
à bâtir ?



**NOUS SOMMES INTÉRESSÉS
PAR VOTRE BIEN !**

Demandez votre offre personnalisée au
+352 621 170 970
(M. Guy KARTHEISER).

DEPUIS 2014, NOUS VOUS OFFRONS NOTRE SERVICE 'DÉVELOPPEMENT DE PROJETS IMMOBILIERS'

CE SERVICE COMPREND :

- ▶ L'étude et l'analyse au préalable de votre dossier.
- ▶ La présentation du projet à la «commune concernée».
- ▶ L'élaboration des plans par un architecte agréé.
- ▶ Toutes les phases de développement du projet.
- ▶ Après finalisation du dossier : commercialisation du projet au meilleur prix possible.



NOUVELLES CONSTRUCTIONS

- ▶ Vous êtes déjà propriétaire d'un terrain à bâtir et vous envisagez de réaliser un projet immobilier ?
- ▶ Vous recherchez un terrain à bâtir en vue d'une construction ?
- ▶ Vous êtes à la recherche d'un constructeur fiable ?

NOS COLLABORATEURS SONT À VOTRE DISPOSITION POUR VOUS CONSEILLER ET POUR TROUVER LA MEILLEURE SOLUTION QUANT À LA RÉALISATION DE VOTRE PROJET.

RÉSIDENCES

NOUVEAUX PROJETS

COMMERCIALISATION AU COURANT
DU 2^E SEMESTRE 2023





À PARTIR DE 324.720 € htva

CLERVAUX
NOUVELLES RESIDENCES A 35 UNITES



Cuisine équipée comprise



51.5 - 103.40 m²



6.70 - 41.3 m²



1-2

- › Nouveau projet de 35 unités (2 phases) sur l'ancien site de l'hôtel "LE CLARAVALLIS"
- › Phase 1 : blocs B C : 17 appartements/penthouse et 1 commerce. Début construction : 3^e trimestre 2023
- › Matériaux de qualité 'haut de gamme'
- › Grandes terrasses et balcons
- › Idéal également pour 'investisseurs'
- › Situation parfaite par rapport à la gare de CLERVAUX (à 50 m)

Type de bien	Ch.	Surface	Terrasse	Prix htva
Commerce RDCH	-	49.20 m ²	-	324.700 €
Appartement B1 RDCH	1	53.40 m ²	7.60 m ²	377.520 €
Appartement B3 1 ^{er} ét.	1	76.60 m ²	19.20 m ²	543.060 €
Appartement B6 3 ^{ème} ét.	2	89.50 m ²	11.00 m ²	598.500 €
Appartement C3 1 ^{er} ét.	1	51.80 m ²	10.50 m ²	376.530 €
Penthouse C9 3 ^{ème} ét.	1	50.00 m ²	39.20 m ²	416.240 €

RESTE 2 APPARTEMENTS



A A



A PARTIR DE 827.200 € htva

ESELBORN/CLERVAUX
 NOUVELLE RÉSIDENCE À 7 UNITÉS


Surface habitable

113 - 115 m²

Terrasses/balcons

26.90 - 74.68 m²

Chambres



3

Finition travaux : 2^e-3^e trimestre 2024

- › Nouvelle résidence en pleine nature avec une vue panoramique sur le 'Golf de Clervaux'
- › Grandes terrasses / balcons plein sud
- › Jardin privatif : lot 017 → 40.000 € (à ajouter au prix)
- › Matériaux de qualité 'haut de gamme' (construction avec bloc Poroton 58-49 cm)
- › Proche de toutes les commodités diverses comme écoles (primaire, secondaire et école européenne), docteurs, commerces, supermarchés, activités sportives et culturelles, zone piétonne de Clervaux
- › A 3 minutes de route de la gare de Clervaux

Type de bien	Ch.	Surface	Terrasse	Jardin privatif	Prix htva
Appartement 017 RDCH	3	115.73 m ²	74.68 m ²	173.06 m ²	899.250 €
Appartement 028 1 ^{er} ét.	3	113.16 m ²	26.90 m ²	-	827.200 €



À PARTIR DE 513.952 € htva

HEISDORF / STEINSEL
NOUVEAU PROJET D'ARCHITECTURE MODERNE



46.4 - 131.26 m²



26.11 - 115.34 m²



4.30 - 31.28 m²



1-3

- › Nouveau projet d'architecture moderne de 26 appartements en cours de construction
- › Grandes terrasses de 4.30 à 31.28 m²
- › Matériaux de qualité 'haut de gamme'
- › Idéal également pour investisseurs
- › Situation centrale et proche de toutes les commodités diverses (gare à 200 m)
- › Jardin privatif pour les apparts du rdch: de 26.11 - 115.34 m²

Type de bien	Ch.	Surface	Terrasse	Jardin privatif	Prix htva
Appartement A 0.3	2	83.17 m ²	10.91 m ²	113.75 m ²	872.899 €
Appartement B 0.3	1	63.64 m ²	11.55 m ²	48.65 m ²	644.914 €
Appartement B 0.4	2	78.75 m ²	11.96 m ²	62.47 m ²	777.546 €
Appartement A 1.3	2	87.73 m ²	7.27 m ²	-	902.602 €
Appartement A 1.4	1	59.17 m ²	6.73 m ²	-	647.750 €
Appartement A 1.6	2	71.99 m ²	6.17 m ²	-	741.196 €
Appartement A 2.1	3	131.26 m ²	18.43 m ²	-	1.182.409 €
Appartement A 2.3	2	106.49 m ²	20.86 m ²	-	1.035.338 €

A B

BOEVANGE / ATERT

NOUVELLE RÉSIDENCE À 11 UNITÉS

À partir de 316.789 € htva

45.88 - 104.45 m²5.27 - 32.34 m²

1-3

- › Nouvelle résidence à 11 unités
- › Belles finitions et exécution soignée
- › Grandes terrasses/balcons

- › A proximité de Mersch (+- 9 km) et d'Oberpallen (+- 12 km)

A B

ELL / REDANGE

NOUVEAU PROJET À 8 APPARTEMENTS

À partir de 560.990 € htva

73.20 à 103.60 m²5.9 à 16.5 m²

1-3

- › Nouvelle résidence à 8 appartements
- › Proche de toutes les commodités diverses
- › Matériaux de qualité 'haut de gamme'

- › Grands balcons/terrasses
- › À 2.5 km de Redange

Type de bien	Ch.	Terr.	Surf. hab.	Prix htva
Appart. 0.1	2	16.5 m ²	73.20 m ²	595.725 €
Appart. 1.4	2	5.9 m ²	73.20 m ²	560.990 €
Appart. 1.6	3	5.9 m ²	103.60 m ²	771.770 €

A B

KOPSTAL

NOUVELLE RÉSIDENCE À 3 UNITÉS

À partir de
1.296.000 € htva

129 - 132 m²13.6 - 75.7 m²

3

- › Projet de résidence à 3 unités
- › Architecture moderne et matériaux de haut standing
- › Ascenseur et emplacements fermés
- › Jardin privatif pour l'appartement du rez-de-chaussée

Type de bien	Ch.	Terr.	Surf. hab.	Prix htva
Appart. 02	2	13.64 m ²	129.27 m ²	1.296.000 €
Appart. 03	2	13.64 m ²	131.97 m ²	1.324.800 €
Appart. 01	2	75.76 m ²	129.27 m ²	1.463.000 €

A B

MERSCH

NOUVEAU PROJET À 7 APPARTEMENTS

À partir de
630.793 € htva

65 à 117 m²9.5 à 30 m²

1-3

- › Nouveau projet de 7 unités
- › Jardin privatif pour les appartements du rez-de-chaussée (supplément à ajouter au prix htva)
- › Situation très centrale et proche de toutes les commodités diverses (écoles, docteurs, commerces, etc.);
- › Gare de Mersch à 800 m et A7 vers Kirchberg à 300 m
- › Début de construction : 3^{ème} trimestre 2023

OSWEILER / ECHTERNACH

2 RESIDENCES A 7 UNITES

70.1 - 136.70 m²4.80 - 16.30 m²

1-2

- › Nouveau projet de 7 appartements sur l'ancien site 'RESTAURANT BEIM BARON'
- › 2 blocs
- › Jardin privatif pour les appartements du rez-de-chaussée (supplément à ajouter au prix)
- › Balcons/terrasses pour la plupart des appartements
- › Matériaux de qualité 'haut de gamme'
- › Proche d'Echternach avec toutes les commodités diverses

À partir de 505.050 € htva

Type de bien	Ch.	Surface	Terrasse	Prix htva
Appartement 02 (Bat. 1)	2	90.30 m ²	4.80 m ²	593.280 €
Appartement 03 (Bat. 1)	2	86.40 m ²	8.40 m ²	588.900 €
Appartement 01 (Bat. 2)	2	136.70 m ²	16.30 m ²	811.160 €
Appartement 02 (Bat. 2)	1	70.10 m ²	15.20 m ²	505.050 €
Appartement 04 (Bat. 2)	2	99.00 m ²	11.80 m ²	650.380 €

VIANDEN

NOUVELLE RÉSIDENCE À 5 APPARTEMENTS

**À partir de
454.725 € htva**

75.33 - 90.63 m²

1-2

- › Construction d'une nouvelle résidence à 5 appartements en plein centre de Vianden
- › Les 5 appartements disposent d'une cave privative
- › La résidence sera construite avec des matériaux de 1^{er} choix
- › Début de construction : juin 2023

Lots	Ch.	Terr.	Surf. hab.	Prix htva
Lot 1	1		75,33 m ²	454.725 €
Lot 2	2		90,63 m ²	491.828 €
Lot 4	2		85,01 m ²	456.351 €
Lot 5	2	23,77 m ²	85,54 m ²	516.563 €

Les prix des biens sous 'résidences' s'entendent hors emplacements intérieurs ou extérieurs et sans le jardin privatif ! (sauf contre indication)



Membre du
GROUPE KARTHEISER

Art & Feelings

Créateur d'ambiance

'ENTSPANNUNG UND WOHLBEFINDEN'
IN IHREN WOHN- ODER ARBEITSRÄUMEN.



WATER EDITION



PLANT EDITION



ACOUSTIC PANELS



SALLE D'EXPOSITION : 8 ROUTE D'ETTELBRUCK • L-9160 INGELDORF • TEL. 26 80 30 80

► WWW.ARTFEELINGS.LU

APPARTEMENTS EXISTANTS

BISSEN

A B

885.000 €



110 m²

2

- Appartement en état neuf
- Terrasse 22 m² + jardin privatif de 68.5 m²
- Intérieur de qualité 'haut de gamme'
- Libre de suite

1

1

BRIDEL

G G

460.000 €



48.02 m²

1

- Appartement lumineux et bien situé à Bridel
- 2^{ème} étage - Balcon 10,14 m²

10,14 m²

1

- Cave et parking extérieur compris dans le prix
- Luxembourg-Ville accessible en 10 minutes

ERPELDANGE

A B

720.000 €



109 m²

2

- Duplex de 2017 en état neuf
- 2^{ème} étage - ascenseur
- Garage fermé de 40 m²
- Matériaux de qualité 'haut de gamme'

7 m²

2

ERPELDANGE

A B

648.000 €



92.50 m²

2

- Appartement charmant de 2017 et presque neuf
- Grande cuisine ouverte de qualité

9.6 m²

2

- Grande terrasse couverte
- Proche commodités diverses

ETTELBRUCK

H I

675.000 €



114 m²

3

- Spacieux appartement dans une résidence à 6 unités
- Situé au 3^{ème} étage avec ascenseur; cave et garage fermé compris dans le prix
- Situation calme et centrale en plein centre

3.16 m²

1

ETTELBRUCK

E F

595.000 €



86 m²

2

- Appartement charmant rénové (1^{er} étage avec ascenseur)

3.53 m²

1

- Très bon état; balcon orientation sud
- 1 empl. intérieur et extérieur compris dans le prix

ETTELBRUCK

G G

595.000 €



80 m²

2

- Bel appartement de 1980 rénové en 2016
- Cave et box de garage fermé compris
- Situation centrale à Ettelbruck
- Proche zone piétonne

10.42 m²

1

ETTELBRUCK

E F

295.000 €



38 m²

1

- Studio proche des commodités diverses
- Cuisine séparée

1

- Emplacement extérieur inclus
- Idéal pour investisseur

GODBRANGE

G I

665.000 €



120 m²



- Beau duplex dans un bâtiment à 4 unités
- Cuisine ouverte sur séjour 41,85 m²
- Travaux de finition en cours
- Remboursement TVA possible



1

HAUTCHARAGE

G H

589.000 €



88.85 m²



- Appartement (au 3^e étage) à rafraîchir, libre de suite
- Garage fermé + cave compris dans le prix
- Proche de toutes les commodités diverses



6.05 m²



1

MARNACH

A B

595.000 €



95 m²



- Bel appartement construit en 2022
- Grand living avec cuisine ouverte de 36.06 m²
- Chambre avec dressing
- Se situe au centre de Mamach avec toutes ses commodités diverses



10.50 m²



1

NIEDERKORN

E E

475.000 €



60.45 m²



- Bel appartement au 2^{ème} étage d'une résidence construite en 2008
- Garage fermé et buanderie commune
- Libre de suite



12 m²



1

NOERTRANGE

F E

595.000 €



84.74 m²



- Bel appartement de 2008 avec vue panoramique
- Grand living avec cuisine ouverte de 32.76 m²
- A proximité de la ville de Wiltz, disposant de toutes les commodités diverses



5.59 m²



2

ROLLINGEN/MERSCH

G F

628.000 €



80 m²



- Appartement au 2^{ème} étage d'une charmante résidence à 7 unités
- Garage fermé et un parking extérieur compris dans le prix
- A 3 min. de la gare de Mersch



1



1

ROLLINGEN/MERSCH

G F

745.000 €



86 m²



- Charmant appart. à 3 chambres au 1^{er} étage
- Deux balcons
- Rénové récemment
- Proche de la gare de Mersch



5.67 m²



1

SEPTFONTAINES

H H

355.000 €



36 m²



- Appartement-studio au 1^{er} étage avec ascenseur
- Situé en pleine verdure
- A proximité de toutes les commodités diverses
- Idéal pour investisseurs

101.41 m²



- Bel appartement au dernier étage dans une petite résidence à 5 unités
- 1 emplacement intérieur et une cave compris
- Situation calme et libre de suite



1

WEISWAMPACH

B B

688.000 €



128 m²



- Nouveau duplex de 3 chambres en construction
- Terrasse de 17.7 m² orientée plein sud
- Situation calme - travaux terminés pour mars 2024



17.7 m²

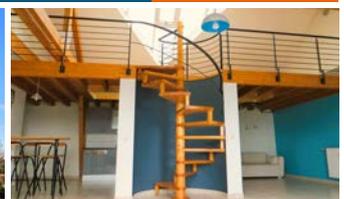


2

WINCRANGE

E E

498.000 €





HEFFINGEN

B B

788.000 €



99 m²



52.60 m²



2



2

- › Appartement charmant de 2 chambres
- › Grand living de 32 m² avec accès vers la terr. 52.6 m² orientée sud
- › 2 empl. intérieurs avec accès direct vers la cave

- › Murs en pierres
- › A découvrir



LOCATION

BIENS À LOUER :

Pour une clientèle existante, nous sommes toujours à la recherche de biens immobiliers pour la location, surtout dans les régions

CLERVAUX – ETTTELBRUCK – DIEKIRCH – MERSCH

QUELQUES EXEMPLES :

	VILLE	DESCR.	SURF.	PRIX MENSUEL
	WARKEN Maisons	2 nouvelles maisons de 300 m ² à 5 chambres. Jardin privatif et 2 terrasses (surface de 24.98 m ²). Situation calme et proche de toutes les commodités diverses. A 2 km du centre d'Ettelbruck et 350 m du centre hospitalier du nord.	300 m ²	3200€
	ROOST/BISSEN Immeuble commercial	Immeuble commercial de 10.500 m ² au total. Le tout se compose de deux immeubles communiquant entre eux et pourra être loué en plusieurs parties.	10.500 m ²	8 € resp. 10 €/m ² / mois

Retrouvez nos autres biens en location sur notre site internet

WWW.IMMONORD.LU

NOUVELLES CONSTRUCTIONS MAISONS

PROJETS FUTURS

- ▶ BIVELS/VIANDEN (3 MAISONS)
- ▶ LEVELANGE / BECKERICH (6 MAISONS)
- ▶ LORENTZWEILER/ (5 MAISONS)
- ▶ PRATZ (4 MAISONS)
- ▶ REICHLANGE / REDANGE (6 MAISONS)

PROJETS ACTUELS

- ▶ BASCHARAGE
- ▶ BOURSCHEID
- ▶ ESCHDORF
- ▶ INGELDORF (2X)
- ▶ KAHLER/GARNICH



BOURSCHEID

1 TERRAIN / 1 NOUVELLE MAISON

A B



Maison de gauche



+ - 200 m²



5.54 ares



4-5

EUR 1.035.000 htva (clefs en mains)

- › Terrain à bâtir sans contrat de construction : 400.000 €
- › Plans encore modulables selon vos désirs
- › Situation très calme avec une vue panoramique

- › Grande terrasse et garage 2 voitures
- › Proche d'Ettelbruck



BASCHARAGE
MAISONS BI-FAMILIALES / APPARTEMENTS



85.39 et 110.72 m²



9.47 - 27.09 m²



2-3

- › Projet immobilier à 4 unités qui vous garantit un confort optimal dans une architecture moderne
- › Jardins privés pour 2 unités ; grandes terrasses orientées Sud
- › Travaux gros oeuvre en cours
- › Emplacement intérieur double fermé au prix de 60.000 € htva

Type de bien	Surface hab.	Ch.	Terrasse	Jardin privatif	Prix htva
Maison bi-familiale D 01	110.72 m ²	3	9.47 m ²	177.19 m ²	1.017.820 €
Appartement G 02	85.39 m ²	2	25.46 m ²	-	755.475 €
Maison bi-familiale G 01	93.10 m ²	3	9.47 m ²	196.70 m ²	853.196 €
Appartement D 02	100.09 m ²	2	27.09 m ²	-	910.595 €

A B

ESCHDORF

7 NOUVELLES MAISONS

À partir
de 686.800 € htva
(gros-oeuvre fermé)

197 à 227 m²

1.92 à 2.44 ares



3-4



2

- › Nouveau projet de 7 maisons jumelées resp. mitoyennes
- › Les habitations passives comprennent toutes un grand living avec cuisine ouverte + accès à une belle terrasse
- › Chaque maison dispose d'un grenier aménageable

- › Proche de toutes les commodités diverses, à 15 minutes d'Ettelbruck, respectivement à 10 minutes de Pommerloch
- › Livraison «clé en main» ou en «gros-oeuvre fermé» possible !

Type de bien	Ch.	Terrain	Terrasse	Surface utile	Prix htva	Gros-oeuvre fermé
Maison lot 6	3-4	1.92 ares	12.00 m ²	197.00 m ²	841.204 €	-
Maison lot 8	3-4	1.92 ares	12.00 m ²	227.00 m ²	865.240 €	-
Maison lot 9	3-4	2.44 ares	20.00 m ²	210.00 m ²	899.520 €	686.800 €

A B

INGELDORF

2 NOUVELLES MAISONS

À partir de
1.295.000 € htva

225 à 243 m²

2.94 à 3.72 ares



4



1-2



2

- › Projet de deux maisons avec grandes terrasses (4 niveaux)
- › Situation calme près d'Ettelbruck et Diekirch avec toutes les commodités
- › Les plans sont encore modulables selon vos besoins et désirs

- › Les prix définitifs seront fixés en fonction des plans de construction

INGELDORF/ DIEKIRCH

4 MAISONS CLÉS EN MAIN , 4 TERRAINS 'SANS CONTRAT DE CONSTRUCTION'



de 3.80 à
5.48 ares

- › Les maisons d'une architecture moderne, disposent de 3-4 chambres avec terrasse. ›
- › La plupart des maisons comportent une terrasse orientée plein sud au 2^e niveau avec vue imprenable sur la rivière 'Sûre'.
- › En dehors de la 'garantie décennale', le promoteur offre également une 'assurance décennale' !
- › Reste à vendre : deux maisons et 2 terrains.

Type de bien	Terrain	Ch.	Terrasse	Surf. hab.	Prix htva
Maison lot 2	5.49 ares	4	72.50 m ²	197.05 m ²	1.467.809 €
Maison lot 4	4.35 ares	4	72.43 m ²	195.26 m ²	1.341.738 €
Terrain lot 5	3.80 ares	-	-	-	555.000 €
Terrain lot 8	5.04 ares	-	-	-	560.000 €

KAHLER / GARNICH

NOUVELLE MAISON

1.881.400 € htva



457 m²



8.38 ares



4

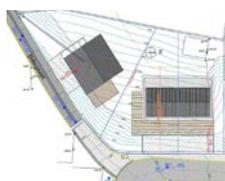


2

- › Construction d'architecture moderne d'une surface habitable de 206 m²
- › La façade arrière se compose en grande partie de baies vitrées
- › Possibilité d'aménager le grenier en 2 chambres supplémentaires
- › Proche de toutes les commodités diverses, de l'autoroute A6 et de la gare à Kleinbettingen.

TERRAINS

“Avec” ou “sans contrat de construction”



VILLE	DESCR.	SUPERFICIE	PRIX
BIVELS	Terrain pour une maison unifamiliale. Vous pouvez choisir vous-même le constructeur !	3.27 ares	298.000€
		3.97 ares	338.000€
		5.43 ares	398.000€
BOURSCHEID	Vue dégagée sur la vallée. Proche de Diekirch et d'Ettelbruck avec toutes leurs commodités diverses.	5.54 ares	400.000€
INGELDORF	Terrain (lot 05) 'sans contrat de construction'. Plans autorisés et raccordements inclus dans le prix !	3.80 ares	555.000€
MUNSHAUSEN	Proche de Hosingen/Marnach avec toutes les commodités diverses. La gare de Drauffelt pourra être rejointe en +/- 5 minutes de route.	4.45 ares	349.000€
		5.04 ares	358.000€
REULER/ CLERVAUX	2 terrains pour une maison isolée, libre de 4 côtés. Vous pouvez choisir vous-même votre constructeur, voir vous n'avez aucune contrainte quant au commencement des travaux.	16.20 ares	388.000€
		5.80 ares	348.000€
WELSCHIED	Joli terrain 'sans contrat de construction'. Situation très calme au bord de la forêt. Proche d'Ettelbruck et de Warken (à 6 min.) avec toutes ses commodités diverses (écoles, docteurs, commerces, hôpital).	17.60 ares	648.000€

PROPRIÉTAIRES DE TERRAINS :

Nous recherchons pour une clientèle existante des terrains à bâtir dans tout le pays !

Pour notre société PROMOTIONS IMMO NORD, nous recherchons également des grands terrains pour réaliser des lotissements.

VENTE DE VOTRE BIEN IMMOBILIER !



PLUS DE 2000 BIENS VENDUS EN 17 ANS

CONFIEZ LA VENTE DE VOTRE BIEN IMMOBILIER À DES PROFESSIONNELS DU MÉTIER !



Nous cherchons en permanence pour une clientèle existante des maisons (même à démolir), des appartements et des terrains à bâtir dans tout le Grand-Duché de Luxembourg.

VOS VOISINS INVESTISSENT POUR LEURS PROJETS. ET VOUS ?



UN PRODUIT
FLEXIBLE SELON
VOTRE PROFIL
D'INVESTISSEUR



DES
BÉNÉFICIAIRES
QUE VOUS
DÉSIGNEZ
LIBREMENT



UNE SOUPLESSE
D'INVESTISSEMENT
QUI S'ADAPTE À
VOTRE SITUATION



UN INVESTISSEMENT
RESPONSABLE,
LABELLISÉ LUXFLAG



UNE SÉLECTION
DE FONDS DE
HAUTE QUALITÉ



Marie-Louise Sanchis
Agent Commercial



Carmen Reding
Assistante Commerciale

lalux^{LU}
ASSURANCES
Agence Principale KARTHEISER



☎ 26 811 911 1

✉ guy.kartheiser@agence.lalux.lu

"EasyLIFE Invest for Future"
est un contrat d'assurance-vie
qui vous offre une alternative
d'investissement responsable,
en accord avec vos
valeurs éthiques, sociales et
environnementales.

BIENS D'EXCEPTION MAISONS



Le marché des biens d'occasion a l'avantage pour l'intéressé de voir son bien de rêve à l'immédiat et de prendre en conséquence une décision rapide quant à l'achat ou non.

D'autre part, la mise à disposition du bien se fera souvent entre 2-6 mois, ce qui arrange l'intéressé qui ne veut pas attendre 15-20 mois par rapport à la jouissance des "nouvelles constructions".

BIVELS/VIANDEN BELLE MAISON CHARMANTE



160 m² 4.20 ares

3

1

1

538.000 €

- › Maison avec vue imprenable sur la rivière OUR
- › Nouvelle chaudière de 2019
- › Travaux de rafraîchissement indispensables
- › Situation très calme proche de Vianden
- › Belles randonnées possibles

BETTORN MAISON RÉNOVÉE À 4 CHAMBRES



195 m² 2.50 ares

4

1

2

748.000 €

- › Belle maison ayant ses origines vers 1920
- › Entièrement rénovée en 2022
- › Surface habitable 110 m²
- › Un double garage est compris dans le prix
- › Libre de suite !



LUXEMBOURG

- ▶ BIVELS
- ▶ BETTBORN
- ▶ BONNEVOIE
- ▶ ENSCHERANGE
- ▶ ETTTELBRUCK
- ▶ GONDERANGE
- ▶ HOESDORF
- ▶ HOSINGEN
- ▶ HUNSDORF
- ▶ LELLIG
- ▶ MERTZIG
- ▶ LUXEMBOURG-BEGGEN
- ▶ LUXEMBOURG/PFAFFENTHAL
- ▶ NIEDERFEULEN
- ▶ NOCHER
- ▶ NOTHUM
- ▶ OBERFEULEN
- ▶ PUETSCHIED
- ▶ REISDORF
- ▶ RODER/MARNACH
- ▶ SCHIEREN
- ▶ STEGEN
- ▶ VIANDEN
- ▶ WARKEN

G H

BONNEVOIE

BELLE MAISON DE COIN RÉNOVÉE



190 m²



3.09 ares



4



1



1

1.598.000 €

- ▶ Belle maison de coin (jumelée) rénovée à partir de 2000
- ▶ Terrasse de 18 m² et jardin orientés 'ouest'
- ▶ Situation centrale et calme
- ▶ La gare de Luxembourg-Ville se trouve à quelques pas !

H G

ENSCHERANGE

MAISON À 5 CHAMBRES



192 m²



4.55 ares



5



1



3

638.000 €

- ▶ Belle maison rénovée à partir de 2014
- ▶ Grande terrasse de 23,39 m² et jardin orientés sud
- ▶ La gare de Wilwerwiltz se situe à 1 km de route



ETTELBRUCK

MAISON LIBRE DE 4 CÔTÉS



200 m² 5.75 ares

3

1

1

798.000 €

- › Maison construite en 1970
- › Libre de 4 cotés avec vue dégagée
- › Terrasse de 22.12 m²
- › Travaux de rafraîchissement à prévoir

GONDERANGE

MAISON LIBRE DE 4 CÔTÉS



376 m² 10.51 ares

5

2

2

1.485.000 €

- › Maison de 1985, agrandie puis rénovée au fil des années
- › Libre des 4 côtés
- › Située dans la commune très recherchée de Junglinster
- › Idéale pour famille nombreuse

HOESDORF

CHARMANTE MAISON



240 m²

26.55 ares

4

47 m²

928.000 €

- › Belle maison charmante avec annexe moderne de 2000
- › Grand terrain de 26.55 ares avec une vue imprenable/panoramique
- › Différentes terrasses d'un total de 47 m²
- › Jardin orienté sud-est - situation très calme



HOSINGEN

NOUVELLE MAISON MODERNE



450 m² 6.82 ares

6

4

4

1.570.000 €

- › Nouvelle maison se composant d'un appartement au rdch (102 m²) et d'un duplex (212 m²) au 1^{er} étage
- › Atouts : chauffage au sol - système d'alarme - volets roulants électriques RAFF-Stores, panneaux thermiques, ...
- › Grandes terrasses de 36.84 m² et 28.35 m²
- › Idéal pour profession libérale

G G

HUNSDORF
NOUVELLE MAISON MODERNE



206 m² 2.92 ares

4

1

2

960.000 €

- › Maison mitoyenne à 3-4 chambres à coucher et grenier aménageable
- › Beau jardin et terrasse couverte de 11.88 m²
- › Situation calme, à proximité du centre-ville avec toutes ses commodités

F F

LUXEMBOURG-BEGGEN
CHARMANTE MAISON



200 m² 3.29 ares

4

1

1

1.380.000 €

- › Maison libre de 3 côtés proche du centre-ville de Luxembourg
- › Rénovation sanitaire en 2020
- › Grande terrasse de 30 m²
- › Situation très calme et centrale

LELLIG (MANTERNACH)
2 MAISONS + GRANGE



869 m²

38a50ca

3 + 3

3

2.150.000 €

- › Ancienne ferme/grand complexe immobilier comprenant deux maisons d'habitations distinctes avec une surface habitable totale de 232 m² (rénovations à prévoir)
- › Différentes étables et granges (garage et distillerie)
- › Possibilité de construire 3 maisons unifamiliales supplémentaires.
- › Grand jardin orienté sud-ouest. Situation très calme.

G H

LUXEMBOURG/PFAFFENTHAL
MAISON MITOYENNE



130 m²

1.42 ares

4

1

1

980.000 €

- › Maison mitoyenne avec terrasse/jardin orientés sud
- › Situation très calme et centrale, proche du centre de Luxembourg Ville
- › Gare de Pfaffenthal à 200 m
- › Des travaux de rafraîchissements sont nécessaires

FF

MERTZIG

TRÈS BELLE MAISON MODERNE








1.450.000 €

280 m² 7.08 ares 4-5 2 3

- › Superbe maison moderne
- › Situation calme avec aménagements extérieurs bien soignés
- › Belle terrasse de 37,50 m² exposée plein sud-ouest
- › Proche de toutes les commodités diverses
- › Autoroute vers Luxembourg accessible à +/- 7 minutes

NOCHER

MAISON AVEC GRANDE ANNEXE GARAGE







438.000 €

255 m² 3.11 ares 2-3 2

- › Maison à 2-3 chambres à coucher et avec des annexes garages / stockage
- › Le 2^e garage a une hauteur spéciale d'entrée de 3.05 mètres
- › Situation très calme proche de WILTZ, voir la gare de Kautenbach
- › Des travaux de transformation sont à prévoir. Libre de suite

BC

NOTHUM

MAISON MODERNE FINITIONS 'HAUT DE GAMME'








1.195.500 €

400 m² 9.84 ares 5 3 1

- › Magnifique maison nouvelle en très bon état avec une surface habitable de 272 m²
- › Grand terrain de 9.84 ares avec une vue imprenable/panoramique
- › Finitions 'haut de gamme'; appartement/studio de 64 m² au dernier étage
- › Autres atouts: chauffage au sol; triple vitrage; volets roulants électriques RAFF-STORES; pompe à chaleur; garage pour 3 voitures; plusieurs emplacements extérieurs; 2 cuisines équipées; 2 grandes terrasses de 100 m² orientées plein sud
- › Aménagements extérieurs professionnels; immeuble pouvant également être utilisé pour une profession libérale



EF

1.830.000 €

OBERFEULEN
MAISON DE MAÎTRE



450 m²



36.69 ares



4-6



2



8

- › Bien d'exception de 1989 idéal également pour un usage mixte privé et professionnel. Cette belle villa bien entretenue et rénovée en 2020-2022 se situe au fond d'une impasse et profite également d'une situation géographiquement centrale par rapport à Ettelbruck, Diekirch et Mersch.
- › La propriété dispose d'un magnifique terrain rectangulaire de 36.69 ares, orienté sud-est et avec une vue imprenable.
- › Surface habitable totale de 346 m² avec entre autre 4-6 chambres à coucher (compris un espace professionnel/loisir de ± 136 m²).
- › Autres atouts: système d'alarme; 2 garages et plusieurs emplacements parkings extérieurs; larges baies vitrées; différents balcons et grande terrasse de 140 m²; chauffage au sol; volets roulants électriques; revêtements de qualité: granit, pierre blanche de France, parquets chêne et hêtre; sauna; couverture en ardoises naturelles; etc.
- › Différentes entrées distinctes permettent au futur acquéreur de bien séparer le cas échéant la vie privée et professionnelle.

À découvrir !



I I

NIEDERFEULEN

CHARMANTE MAISON



275 m²
 9.13 ares
 4
 1

870.000 €

- › Charmante maison partiellement rénovée
- › Érigée sur un terrain de 9.13 ares avec un agréable jardin
- › Situation calme, à proximité d'Ettelbruck avec toutes ses commodités

B B

PUETSCHIED/VIANDEN

BELLE MAISON EN TRÈS BON ÉTAT



135 m²
 1.37 ares
 2
 1

748.000 €

- › Belle maison en très bon état située dans le projet 'Neit Wunnen'
- › Chauff. central à base de copeaux de bois et capteurs solaires therm.
- › Situation très calme en pleine nature

I I

REISDORF

MAISON EN PLEINE NATURE



187 m²
 24.40 ares
 3
 1

588.000 €

- › Maison en pleine nature sur un grand terrain
- › Terrasse de 38 m² avec vue panoramique
- › Travaux de transformations à prévoir

G I

SCHIEREN

MAISON MITOYENNE



194 m²
 3.40 ares
 4
 1

848.000 €

- › Située dans une rue calme avec peu de circulation
- › A proximité des transports publics, de l'école primaire, de la maison de relais / crèche et des aires de jeux
- › A 300 m de la gare de Schieren

G H

STEGEN

GRANDE MAISON AVEC ANNEXE



282 m²
 1.80 ares
 3
 3

1.065.000 €

- › Maison partiellement rénovée
- › Rénovations : cuisine(2021), façade (2022), toiture (2012)
- › Annexe (garage) encore aménageable au 1^{er} étage (studio)
- › Proche de Diekirch avec toutes ses commodités diverses

WARKEN

MAISON DE MAÎTRE



538 m²
 33.25 ares
 5
 2
 2

2.650.000 €

- › Situation très calme et centrale (à 2 minutes de l'hôpital)
- › Double vitrage avec volets roulants électriques
- › 2 livings (21.36 + 62 m²), grand espace loisir avec bar au sous-sol
- › Libre de suite !



RODER / MARNACH
BIEN D'EXCEPTION DE CHARME

2.498.000 €



924 m²



51.21 ares



6-8



2



10

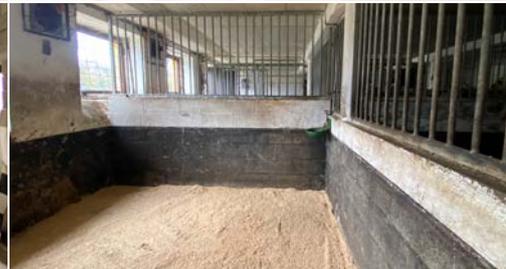
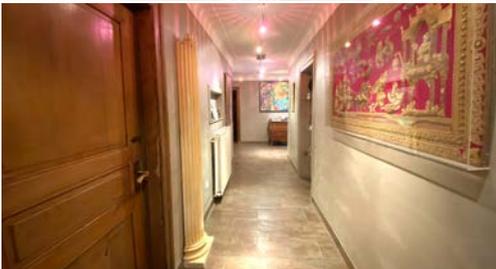


20



- › Ancienne ferme avec beaucoup de charme ayant ses origines vers 1881 et rénovée de manière 'exemplaire'
- › Grange sur 2 niveaux comportant au total +- 600 m² (actuellement divisée en 8 box 3x3 m et divers autres compartiments - stockage de toutes matières possibles, accès vers la partie supérieure pour véhicules à l'arrière)
- › Manège de 20 x 40 m
- › Installation photo-voltaïque de +- 24 kw

À découvrir !





SOMMERSAISON VOM 17.06.2023 - BIS 22.10.2023

Lux apart
Ambiente
— APPART HOTEL —



LET'S TRAVEL
TO LADIS, TIROL (A)

Fragen Sie Ihr persönliches Angebot an für
einen unvergesslichen Urlaub!

LUXAPART AMBIENTE
Razilweg 24/3 - A-6532 LADIS
info@luxambientetirol.at

Anschrift Luxembourg:
8, Route d'Ettelbruck
L-9160 INGELDORF

+ 352 621 170 970
+352 26 911 911 880
www.luxaparttirol.at

> BOOK NOW



PROMO 15%

Ermässigung für alle
Ambientwohnungen in
der Sommer-Herbst
Saison 2023

Gültig nur für die Nebensaison
& für Buchungen
bis zum 15.06.2023



Ihr Wohlfühl-Urlaub mit Wellness





LUXAPART BIETET AN:

- Apartments in ART & FEELINGS Kollektion und modernem tiroler Stil
- Herrliche Aussicht auf die Bergwelt
- Balkons / Terrassen südlich orientiert
- 200 Meter von der Talstation "Sohnenbahn"
- Wellnessbereich mit Erholungsfaktor
- Frühstück

Herz - Was willst du mehr!

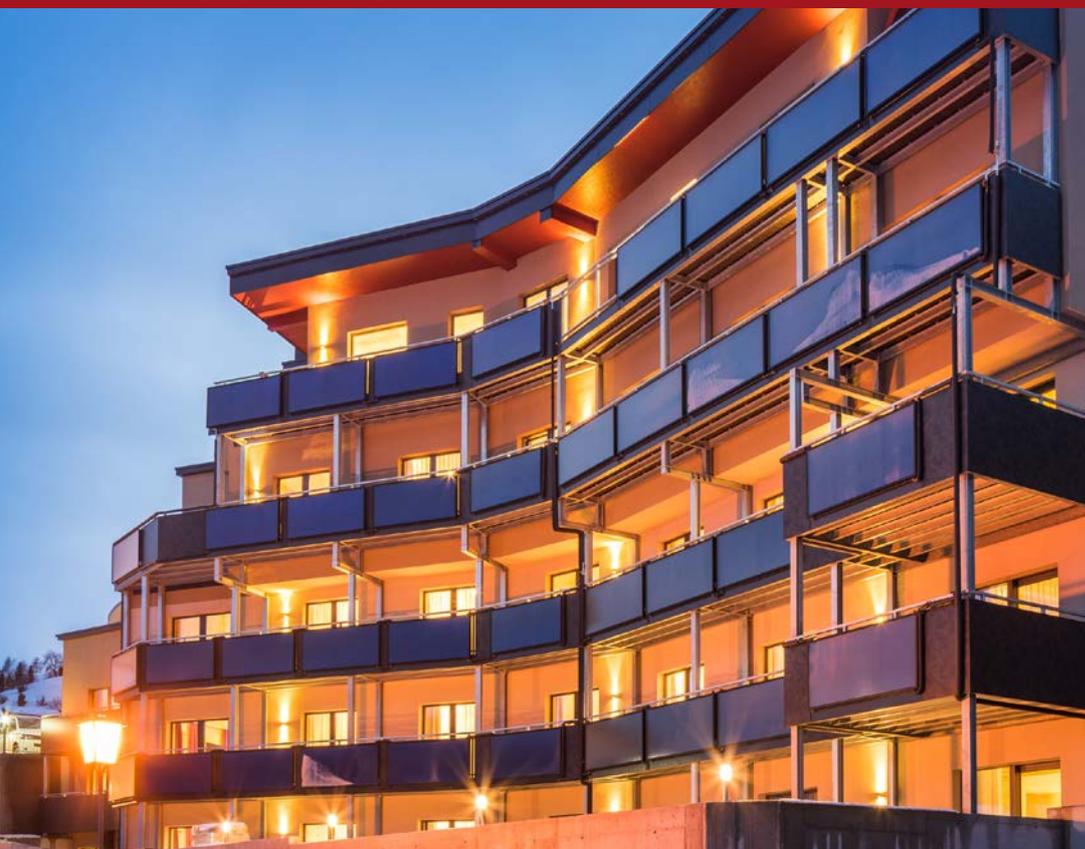




WAS KANN MAN ERLEBEN IN DER REGION SERFAUS-FISS-LADIS ?

- Wandern
- Bike & Mountainbike
- Outdoorsports wie z.B.: Klettern, Canyoning, Rafting, Paragleiten, Segway,
- Modellfliegen, Bogenschiessen, Nordic Walking & Schwimmbad
- Erlebnis und Genuss: Bergrestaurants, Almpicknick, Serfausersauser, usw.

Hier bist du und deine Familie glücklich!



Lux apart
Ambiente
— APPART HOTEL —

LUXAPART AMBIENTE
Razilweg 24/3 - A-6532 LADIS
info@luxambientetirol.at

+ 352 621 170 970
+ 352 26 911 911 880
www.luxaparttirol.at





LA SOLUTION IMMOBILIÈRE ALL-IN-ONE



Agence immobilière

(Membre de la Chambre Immobilière)

- ▶ Ventes et achats
- ▶ Estimations
- ▶ Locations
- ▶ Assistance passeports énergétiques



PROMOTIONS IMMO NORD

Promotion immobilière

- ▶ Développement de projets immobiliers
- ▶ Nouvelles constructions
- ▶ Transformations



Solutions bancaires

- ▶ Analyse de votre dossier de crédit par nos soins
- ▶ Négociations bancaires conditions avantageuses



Produits fiscaux Assurances

- ▶ Payez moins d'impôts !
- ▶ Assurances toutes branches



Créateur d'ambiance

- ▶ WATER EDITION
- ▶ PLANT & ART EDITION
- ▶ ACOUSTIC PANELS
- ▶ HEALING CRYSTALS



Appart Hôtel au Tyrol

- ▶ Wellness
- ▶ SERFAUS-FISS-LADIS



SIÈGE SOCIAL DU GROUPE KARTHEISER

8 route d'Ettelbruck
L-9160 INGELDORF

AGENCE ETTTELBRUCK

102 Grand'Rue
L-9051 Ettelbruck

AGENCE À MERSCH

Centre commercial CACTUS
2 rue Lohr • L-7545 Mersch