



MAGAZINE GROUPE KARTHEISER

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

EDITION SEPTEMBRE – DÉCEMBRE 2023



ESELBORN / CLERVAUX

PAGE 20



RODER / MARNACH

Bien d'exception PAGE 15



BERBOURG

Bien d'exception PAGE 8

WWW.IMMONORD.LU

EDITION N° 39
SEPTEMBRE - DÉCEMBRE 2023

SOMMAIRE



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



CLERVAUX

Nouveau projet de résidence à 35 unités

PAGE 21



HEISDORF

Nouveau projet de résidence à 26 unités

PAGE 19



NOTRE APPART/HOTEL AU TYROL

Saison d'hiver du 08.12.2023 - 14.04.2024
Prix intéressants - Réservez dès maintenant !

PAGES 33-35

- 04 **Promotion immobilière**
Développement de projets immobiliers dans tout le pays.
- 06 **Biens d'exceptions / maisons**
- 16 **Appartements existants**
- 18 **Résidences**
Projets actuels et futurs
- 24 **Art & Feelings**
Créateur d'ambiance
- 26 **Nouvelles constructions maisons**
Nous vous proposons des nouvelles constructions dans le pays entier et à des prix intéressants.
- 30 **Commerce / Location**
- 31 **Terrains**
Nous recherchons pour une clientèle existante des terrains à bâtir dans toutes les régions du Grand-Duché !
- 32 **Vente de votre bien immobilier**
- 33 **Notre appart / hôtel au Tyrol**

EDITORIAL

Chers lecteurs,

IMMOBILIER

LE MARCHÉ IMMOBILIER AU LUXEMBOURG CONNAÎT ACTUELLEMENT DEUX SCÉNARIOS DIVERS :

1. **Les 'ventes sur plans - nouvelles constructions'** sont toujours en forte régression, dues également à une politique peu favorable du gouvernement luxembourgeois actuel; aucune mesure n'a été prise malgré les instruments d'intervention possible (notre pays voisin, l'Allemagne nous a bien montré ce qui est possible); malheureusement, nos politiciens préfèrent se concentrer déjà pendant quelques mois sur les nouvelles élections pour définir les nouveaux membres du gouvernement à partir de 2024; on se retrouve ainsi dans un mode de 'stand-by' et les politiciens, qui devraient prendre des décisions, ferment les yeux devant la réalité. Finalement, ce 'laisser-aller' va avoir des répercussions très sévères pour les entreprises du secteur et en conséquence sur le maintien à emploi y relatif.
2. **Le marché de l'occasion** a repris finalement depuis quelques semaines avec une hausse des ventes, vu des prix plus attractifs que dans le passé.

Vu les taux d'intérêt actuels très élevés (taux variable entre 5.25- 5.85 %), beaucoup de gens sont contraints d'aller sur le marché de la 'location' et dont les prix connaissent depuis des mois seulement une direction, à savoir vers la hausse. Cette situation ne va pas changer si les 'futurs construc-

tions' sont bloquées pour des raisons administratifs, voir l'environnement peu favorable pour les intervenants.

L'accès sur le marché immobilier, surtout pour les jeunes, s'avère ainsi assez compliqué à l'avenir. Les prévisions à court terme restent peu favorables sauf si le Gouvernement interviendra pour y remédier.

Espérant que le Luxembourg va retrouver, après les élections, des 'dirigeants', digne de leur nom dans le sens d'anciens politiciens comme JUNCKER, WERNER ou THORN. Le pays en a besoin pour ne pas risquer de 'tourner tout droit contre le mur' avec les conséquences y relatives.

SERFAUS - FISS - LADIS

Notre appart-hôtel LUXAPART à LADIS vous offre tout dont vous avez besoin pour passer des vacances d'hiver 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'hiver ira du 08.12.2023 jusqu'au 14.04.2024.

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



Plus de détails sur les pages 33-35 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 ETTELBRUCK

102 Grand'Rue
L - 9051 ETTELBRUCK

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.

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".

H H

BETTBORN

MAISON RÉNOVÉE À 4 CHAMBRES









195 m² 2.50 ares

4

2

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

G H

BOCKHOLTZ / GOESDORF

CHARMANTE MAISON RÉNOVÉE









225 m² 9.50 ares

3

2

6

888.000 €

- › Charmante maison de 1980 rénovée
- › Chauffage au sol pour le living, système d'alarme et système d'aspiration central
- › Situation très calme en pleine verdure avec des vues imprenables
- › Proche du Lac de la Haute Sûre et à proximité de Wiltz



LUXEMBOURG

- ▶ BERBOURG
- ▶ BETTBORN
- ▶ BOCKHOLTZ
- ▶ BONNEVOIE
- ▶ DONCOLS
- ▶ ESCHDORF
- ▶ ETTTELBRUCK
- ▶ GONDERANGE
- ▶ HOESDORF
- ▶ HOSINGEN
- ▶ HUNSDORF
- ▶ INGELDORF
- ▶ KAHLER
- ▶ LELDIG
- ▶ LUXEMBOURG-BEGGEN
- ▶ LUXEMBOURG-GASPERICH
- ▶ MERTZIG
- ▶ NIEDERFEULEN
- ▶ NOTHUM
- ▶ PUETSCHIED
- ▶ REISDORF
- ▶ RODER/MARNACH
- ▶ SAARBURG
- ▶ SCHIEREN
- ▶ STEGEN
- ▶ WARKEN
- ▶ WEICHERDANGE



HOESDORF / BETTENDORF
MAISON DE CHARME SUR GRAND TERRAIN







 240 m² 26.55 ares 4-5 2

888.000 €

- › Maison comportant un module ancien de 1991 et un complexe «moderne» construit en 2000
- › 2 grandes terrasses et un balcon de 47 m² au total
- › Excellent refuge pour les amoureux de la nature, les couples et les familles en quête d'un cadre paisible et confortable
- › Situation très calme au bord de la forêt
- › Vue imprenable/panoramique sur la vallée



1.780.000 €

BERBOURG
MAISON DE MAÎTRE EXCEPTIONNELLE DATANT DE 1785



665 m²



31,47 ares



4



4



8

- › Maison de maître charmante sur un grand terrain de 31.47 ares, rénovée avec des matériaux de qualité
- › Cour intérieure menant vers un jardin magnifique
- › Dépendance importante de 350 m²
- › Idéale pour famille nombreuse voir intéressant pour une profession libérale





DONCOLS

BELLE MAISON D'ARCHITECTURE MODERNE



190 m²

6.47 ares

4

2

4

- › Maison d'architecture moderne en très bon état
- › Grand living avec poêle à bois - plafond en béton 'vue'
- › Cuisine équipée de qualité avec salle à manger et accès vers la terrasse
- › Système d'alarme, toiture en ardoise naturelle
- › Annexe atelier de +/- 18 m²

948.000 €



ESCHDORF

MAISON GROS OEUVRE FERMÉ



210 m²

2.44 ares

3-4

2 parkings
carport

686.800 € htva

- › Nouvelle maison (lot 9) en état de gros œuvre fermé
- › En retrait et à l'abri du trafic routier
- › Grand séjour avec cuisine ouverte de 39.36 m²
- › Grenier aménageable



ETTELBRUCK

MAISON DE RAPPORT



378 m²

2.05 ares

5

100 m²

718.000 €

- › Maison de rapport/d'habitation à 5 niveaux
- › Commerce avec entrée séparée
- › Dernières rénovations : entrée en 2017, chauffage au mazout en 2012 et menuiseries extérieures en 2005
- › Possibilité d'y faire 4 unités d'habitation séparées

GONDERANGE

MAISON LIBRE DE 4 CÔTÉS








1.260.000 €

376 m² 10.51 ares 5 2 2

- › Maison de 1985 libre des 4 côtés et rénovée au fil des années
- › Située dans la commune très recherchée de Junglinster
- › Idéale pour famille nombreuse
- › Des travaux de finition restent à faire

HOSINGEN / PUETSCHIED

BELLE MAISON







698.000 €

135 m² 1.37 ares 2 1

- › 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
- › Libre de suite, prix correct !

HOSINGEN

BELLE MAISON








1.295.000 €

254 m² 11.97 ares 3 3 6

- › Maison de 2006 avec possibilité de construire une 2ème maison, voir de faire un petit projet immobilier sur la partie arrière
- › Grande terrasse de 100 m²
- › Aménagements extérieurs professionnels réalisés en 2018 dont un portail automatique avec une grande cour

HUNSDORF

MAISON MITOYENNE








960.000 €

206 m² 2.92 ares 4 1 2

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

B B

INGELDORF / DIEKIRCH

MAISON CLÉS EN MAIN



195 m² 4.35 ares

4

1

1

1.341.738 € htva

- › Maison d'une architecture moderne, disposant de 4 chambres et de 3 terrasses (72.4 m²).
- › Grande terrasse de 27.64 m² orientée plein sud au 2^e niveau avec une vue imprenable sur la rivière 'Sûre'.
- › Travaux de gros oeuvres terminés

A B

KAHLER / GARNICH

NOUVELLE MAISON



457 m² 8.38 ares

4

2

Prix sur demande

- › 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 de Kleinbettingen.

LELLIG (MANTERNACH)

2 MAISONS + GRANGE



869 m²

38a50ca

3 + 3

3

1.800.000 €

- › 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.

I I

LUXEMBOURG / GASPERICH

MAISON MITOYENNE



145 m² 1.62 ares

5

1

2

1.310.000 €

- › Maison en bon état
- › Possibilité de faire quelques appartements
- › Terrasse avec jardin orientée sud-est
- › Situation très calme et centrale proche du centre ville

GH

LUXEMBOURG / BONNEVOIE
BELLE MAISON DE COIN RÉNOVÉE



190 m² 3.09 ares 4 1 1

1.498.000 €

- › 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 !

FF

LUXEMBOURG / BEGGEN
CHARMANTE MAISON



200 m² 3.29 ares 4 1 1

1.280.000 €

- › 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

II

MERTZIG
MAISON MITOYENNE



140 m² 0.93 ares 4 1 1

670.000 €

- › Maison en bon état
- › Situation très calme et centrale
- › À proximité de toutes les commodités diverses
- › Libre de suite

FF

MERTZIG
TRÈS BELLE MAISON MODERNE



280 m² 7.08 ares 4-5 2 3

1.390.000 €

- › Maison moderne lumineuse
- › 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 en +/- 7 minutes

A E

MERTZIG MAISON DE MAÎTRE



500 m² 15.30 ares

5

5

8

1.848.000 €

- › Belle et grande propriété d'une surface utile de +- 500 m² (surface habit. : 315 m²) avec ascenseur, se divisant en 3 parties :
 - 1 partie maison rénovée en 2016 avec des baies vitrées et un garage
 - 1 partie maison (2012) avec garages pour 4 voitures + atelier
 - une partie 'surface commerciale', donc idéal pour une activité de profession libérale
- › Au total 2 garages pour 5 voitures / camping-car (hauteur porte : 3.96 m)
- › 2 livings et cuisines équipées / grandes terrasses avec vue imprenable / panoramique
- › Nombreux emplacements extérieurs - grand jardin
- › Situation très calme proche de toutes les commodités diverses
- › A découvrir !

NIEDERFEULEN CHARMANTE MAISON



335 m²

5.91 ares

4

2

2

1.125.000 €

- › Belle maison isolée de 2003 en très bon état avec exécutions extérieures très soignées
- › Dernière maison dans l'impasse, pas de trafic routier
- › Véranda vers l'arrière donnant sur un étang avec poissons, possibilité de transformer en piscine
- › Sous-sol comprenant fitness - loisir / party room

B C

NOTHUM MAISON MODERNE FINITIONS 'HAUT DE GAMME'



400 m²

9.84 ares

5

3

1

1.195.500 €

- › 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
- › 2 grandes terrasses de 100 m² orientées plein sud

II

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

GI

SCHIEREN

MAISON MITOYENNE



194 m²



3.40 ares



4



1

788.000 €

- › 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

GH

STEGEN

GRANDE MAISON AVEC ANNEXE



282 m²



1.80 ares



3



3

995.000 €

- › Maison rénovée entièrement
- › 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

2.380.000 €

- › 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 !

WEICHERDANGE

BELLE MAISON

BB



798.000 €



160 m²



4.78 ares



3



1



1

Belle maison de 2019 en état neuf avec des exécutions intérieures + extérieures très soignées



- › Grand espace cuisine équipée/salle à manger/living de + 58 m² avec des baies vitrées donnant sur la terrasse orientée sud-ouest.
- › Pompe à chaleur; triple vitrage; chauffage au sol; volets roulants électriques.
- › Proche de Clervaux et Wiltz avec toutes leurs commodités diverses
- › Prix correct.



RODER / MARNACH
BIEN D'EXCEPTION DE CHARME

2.398.000 €



924 m²



51.21 ares



6-8



2



10

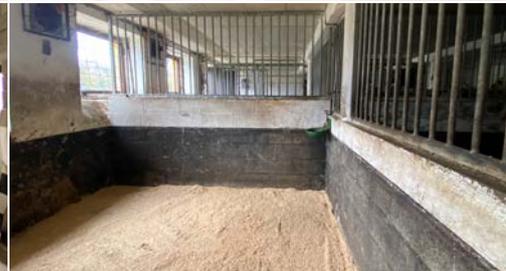


20



- › 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 !

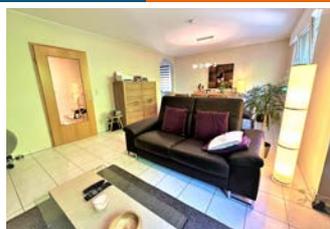


APPARTEMENTS EXISTANTS

COLMAR-BERG

E E

488.000 €



76.65 m²

1-2

- Appartement/duplex en très bon état au 3^{ème} étage ; ascenseur
- Cave et emplacement intérieur compris dans le prix
- Situation centrale et à proximité de toutes les commodités diverses ; à +- 400 m de la gare

1

DIEKIRCH

E E

396.000 €



53 m²

1

- Appartement ou cabinet médical en très bon état
- Cave et emplacement intérieur compris dans le prix
- Situation centrale à 50 m de la gare de Diekirch
- Idéal pour une profession libérale et libre de suite

1

ERPELDANGE

A B

720.000 €



109 m²

1-2

- Duplex de 2017 en état neuf
- 2^{ème} étage - ascenseur
- Garage fermé de 40 m² - 2 voitures
- 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
- Terrasse couverte de 9.6 m²
- Proche de toutes les commodités diverses

9.6 m²

2

ETTELBRUCK

E F

258.000 €



38 m²

1

- Studio proche des commodités diverses
- Cuisine séparée
- Emplacement extérieur inclus
- Idéal pour investisseur

1

GREVENMACHER

A B

1.088.000 €



115 m²

2

- Bel appartement au dernier étage d'une nouvelle résidence avec 7 unités.
- Nouvelle construction (Eifelhaus), datant de 2022
- Grande chambre parentale de 25.74 m²
- Proche du centre-ville avec toutes ses commodités

2 balcons

2

HAUTCHARAGE

G H

589.000 €



88.85 m²

2

- Appartement situé au 3^{ème} étage d'une résidence bien placée par rapport aux atouts quotidiens

6.05 m²

1

- Garage fermé + cave compris dans le prix
- Proche de toutes les commodités diverses

HEFFINGEN

B B

738.000 €



99 m²

2

- Appartement charmant de 2 chambres
- Grand living de 32 m² avec accès vers la terrasse de 52.6 m² orientée sud
- 2 empl. intérieurs avec accès direct vers la cave
- Murs en pierres - à découvrir

52.60 m²

2

LUXEMBOURG-EICH

E E

828.000 €


 96.12 m²

2

- Bel appartement avec une grande terrasse de 42 m² à l'arrière et un balcon de 3.07 m² avec vue imprenable
- Cave et emplacement intérieur compris dans le prix
- Situation calme et proche du centre Ville

 43.88 m²

1

MERTZIG

F F

488.000 €


 69.29 m²

2

- Bel appartement au 1er étage avec balcon
- Un emplacement intér. + extérieur + cave compris dans le prix

 6.36 m²

1

- Situation calme et libre de suite; prix correct !

POMMERLOCH

B B

495.000 €


 78 m²

2

- Appartement de 2016 en très bon état
- Cave et emplacement intérieur compris dans le prix

 19.36 m²

1

- Situation centrale et calme à 100 m du centre commercial KNAUF
- Libre de suite

SEPTFONTAINES

H H

298.000 €


 36 m²

1

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

STEINSEL

G H

595.000 €


 70.58 m²

2

- Appartement rénové en 2021
- Cave et emplacement intérieur + extérieur compris dans le prix

1

1

- À proximité de la forêt et du centre-ville

ROLLINGEN/MERSCH

G F

578.000 €


 80 m²

2

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

1

1

WARKEN

F F

548.000 €


 85 m²

2

- Bel appartement avec grande terrasse
- Emplacement intérieur et cave compris dans le prix
- Grenier de 10.29 m² inclus
- Situation très calme et libre de suite

 32.61 m²

1

WEISWAMPACH

B B

688.000 € htva


 128 m²

3

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

 17.7 m²

2

WILTZ

F G

388.000 €


 72.57 m²

1

- Bel appartement comprenant 2 grandes terrasses de 20.28 m² au total
- Cave et emplacement intérieur compris dans le prix
- Situation calme et proche de toutes les commodités diverses

 20.28 m²

1

WINCRANGE

E E

450.000 €


 101.41 m²

2

- 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

RÉSIDENCES

NOUVEAUX PROJETS





A A

À PARTIR DE 513.952 € htva

HEISDORF / STEINSEL
NOUVEAU PROJET D'ARCHITECTURE MODERNE



TRAVAUX EN COURS



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 0.3 - RDC	2	83.17 m ²	10.91 m ²	113.75 m ²	872.899 €
Appartement 0.6 - RDC	1	63.64 m ²	11.55 m ²	48.65 m ²	644.914 €
Appartement 0.7 - RDC	2	78.75 m ²	11.96 m ²	62.47 m ²	777.546 €
Appartement 1.3 - 1 ^{er} ét.	2	87.73 m ²	7.27 m ²	-	902.602 €
Appartement 1.11 - 1 ^{er} ét.	2	71.99 m ²	6.17 m ²	-	741.196 €
Appartement 2.1 - 2 ^{ème} ét.	3	131.26 m ²	18.43 m ²	-	1.182.409 €
Appartement 2.5 - 2 ^{ème} ét.	2	106.49 m ²	20.86 m ²	-	1.035.338 €

RESTE 2 APPARTEMENTS



AA



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 €



A B

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

Construction en cours

- › 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. Construction en cours.
- › 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 €

A B

BOEVANGE / ATTERT
NOUVELLE RÉSIDENCE À 11 UNITÉS



45.88 - 104.45 m² 5.27 - 32.34 m²



1-3

**À partir de
408.760 €
htva**

- › 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

KOPSTAL
NOUVELLE RÉSIDENCE À 3 UNITÉS



129 - 132 m²



13.6 - 75.7 m²



3

**À partir de
1.296.000 €
htva**

- › 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

A B

ELL / REDANGE
NOUVEAU PROJET À 8 APPARTEMENTS

**À partir de
560.990 € htva**



73.20 à 103.60 m² 5.9 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

MERSCH

NOUVEAU PROJET À 6 APPARTEMENTS

47 à 109.9 m²15.74 à 29.27 m²

1-3

À partir de
665.298 €
htva

- › Nouveau projet de 6 unités
- › Jardin privatif pour un appartement 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

A A

VIANDEN

NOUVELLE RÉSIDENCE À 5 APPARTEMENTS

88.47 - 95.82 m²

1-2

À partir de
456.351 €
htva

- › Construction d'une nouvelle résidence à 5 appartements en plein centre de Vianden
- › Les 5 appartements disposent d'une cave privative
- › Matériaux de 1^{er} choix

Lots	Ch.	Terr.	Surf. hab.	Prix htva
Lot 1	1		88,47 m ²	468.965 €
Lot 2	2		95.82 m ²	491.828 €
Lot 4	2		85,15 m ²	456.351 €
Lot 5	2	24,47 m ²	85,12 m ²	516.563 €

A B

OSWEILER / ECHTERNACH

2 RESIDENCES A 7 UNITES

70.1 - 136.70 m²4.80 - 16.30 m²

1-2

À partir de 505.050 € htva

- › 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

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 €

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



Art & Feelings
CRÉATEUR D'AMBIANCE



Membre du
GROUPE KARTHEISER

' 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

ENTSPANNUNG UND WOHLBEFINDEN

ART & FEELINGS ermöglicht es, dass Harmonie, Ruhe und Wohlbefinden in Ihrer Wohnung Einzug halten können. Körper und Geist kommen wieder in Einklang, so dass Sie erneut ein Leben voller Zufriedenheit genießen dürfen.

STANDOBJEKT AVOCADO

Die Wasser- und Standobjekte unserer WATER EDITION werden allesamt aus einer speziellen faserverstärkten Steinkermik von Hand geformt, mit feinsten Pumpentechnik ausgestattet und für die Ewigkeit geschaffen.

Wählen Sie aus den unterschiedlichsten Größen und Farben: unsere Wasserobjekte fügen sich mit ihrer vielfältigen Formensprache stimmig in die unterschiedlichsten Raumkonzepte ein.

Alle Objekte können bequem von Hand nachgefüllt werden. Bei geringem Pflegeaufwand und dem Höchstmaß an Flexibilität und Exklusivität für unsere Kunden, zeigt sich die gelungene Symbiose von Kunst gepaart mit Technik. Das Einzige was Sie benötigen, ist ein Stromanschluss.



ACOUSTIC PANELS

WIR LÖSEN IHR AKUSTIK-PROBLEM

Moderne, großzügige Architektur mit viel Glasflächen, hohe oder größere Räume, die Verwendung von glatten, harten Oberflächen bei den Bodenbelägen (Fliesen, Naturstein, Parkett) und der Decke (Beton) hat sehr oft große akustische Probleme zur Folge. Die Schallwellen werden ungehindert reflektiert, **es entsteht ein Nachhall, die Verständlichkeit der direkten Schallquelle** (z.B. Sprache oder Musik) **leidet erheblich und das Wohlbefinden wird sehr nachteilig beeinflusst.** Sowohl im gewerblichen Bereich

(Hotellerie und Gastronomie, Büros, Empfangsbereiche, Besprechungsräume, öffentlichen Räumen usw.), als auch in privaten Räumen (größere Wohn- / Essbereiche, Küchen, Flure usw.) **bestehen häufig gravierende akustische Defizite.**

DIE EINFACHE LÖSUNG: ACOUSTIC-PANELS

Bisher konnte nur durch aufwendige bauliche Veränderungen eine akustische Verbesserung oder Optimierung erzielt werden. Für den Privatkunden eigentlich kaum vorstellbar, für den gewerblichen Kunden meist mit erheblichen Kosten und Ausfallzeiten verbunden.

Neuentwickelte und hocheffektive Acoustic-Panels sind hier die Lösung. Diese Akustik-Elemente absorbieren den Schall nahezu perfekt (NRC-Wert=0,95, d.h. über 95 %) und können individuell auf die Raumverhältnisse ausgelegt und gestaltet werden. **Diese Acoustic-Panels sind somit dekorative Bilder oder Farbflächen, die mit einer einfachen Wand-Befestigung zu montieren sind.**



★ ★ ★
PREIS:
AB 500 €/M²

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



À partir de 755.475 € htva

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 privatifs pour 2 unités ; grandes terrasses orientées sud
- › Travaux gros oeuvre terminés
- › 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 €



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

ESCHDORF
7 NOUVELLES MAISONS



197 à 227 m²



1.92 à 2.44 ares



3-4



2

Reste 3 unités

- › Nouveau projet de 7 maisons jumelées resp. mitoyennes en construction
- › 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 €

B B

INGELDORF/ DIEKIRCH

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



de 3.80 à 5.04 ares

- › Les maisons d'une architecture moderne, disposent de 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** : une maison et 2 terrains 'sans contrat de construction'.

Type de bien	Terrain	Ch.	Terrasse	Surf. hab.	Prix htva
Maison lot 4	4.35 ares	4	72.43 m ²	195.26 m ²	1.341.738 €
Terrain lot 5	3.80 ares	-	Sans contrat de construction		438.000 €
Terrain lot 8	5.04 ares	-	Sans contrat de construction		388.000 €

A B

INGELDORF
2 NOUVELLES MAISONSÀ partir de
1.295.000 € htva225 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

DIVERS / COMMERCE

ETTELBRUCK

MAISON DE RAPPORT VOIR SALON DE COIFFURE



260 m²



3



3

Salon de
coiffure

845.000 €

- › Maison de rapport comprenant un salon de coiffure de +- 100 m² et un duplex de +- 100 m²
- › 1 garage fermé
- › Situation en plein centre d'Ettelbruck



BERCHEM

COMMERCE



71.65 m²



1



3

495.000 €

- › Commerce utilisé actuellement comme 'salon de coiffure' en très bon état
- › 1 garage et 3 emplacements extérieurs en face du salon, compris dans le prix
- › Situation calme; idéal pour une profession libérale
- › Libre pour le 31.12.2023; proche de toutes les commodités diverses; à 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

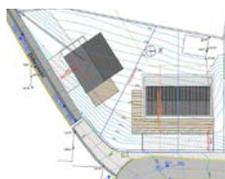
CLERVAUX - ETTTELBRUCK - DIEKIRCH - MERSCH

Retrouvez nos 'biens en location' sur notre site internet

WWW.IMMONORD.LU

TERRAINS

“Avec” ou “sans contrat de construction”



VILLE	DESCR.	SUPERFICIE	PRIX
BIVELS / VIANDEN	Terrains 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€
DERENBACH	2 terrains à bâtir pour maisons jumelées sans « contrat de construction ». Situation très calme avec une vue dégagée, orientation sud. Aucun délai à respecter quant au commencement des travaux de construction.	3.66 ares	195.000€
		3.71 ares	195.000€
GOESDORF:	Terrain sans « contrat de construction » pour une maison isolée, libre de 4 côtés. Travaux de terrassement déjà réalisés. Proche de Wiltz et Ettelbruck avec toutes les commodités diverses.	5.05 ares	245.000€
INGELDORF / DIEKIRCH	2 terrains (lots 05 + 08) 'sans contrat de construction'. Plans autorisés et raccordements inclus dans le prix !	3.80 ares	438.000€
		5.04 ares	388.000€
MUNSHAUSEN / MARNACH	Travaux sans contrat de réservation. 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	Terrain pour une maison isolée ou maison jumelée. Vous pouvez choisir vous-même votre constructeur, voir vous n'avez aucune contrainte quant au commencement des travaux.	5.80 ares	348.000€
WELSCHIED / WARKEN	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	578.000€

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 18 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.



SAISON D'HIVER / WINTERSAISON > 08.12.2023 - 14.04.2024

APPART-HOTEL | LADIS, TIROL (A)



L'Appart-Hôtel 'LUXAPART', membre du groupe KARTHEISER, se situe idéalement par rapport aux télécabines, à savoir, à 200 m seulement de la station téléphérique 'SONNENBAHN'.

Tous les appartements 'Ambiente' disposent de grands balcons orientés sud avec vue imprenable sur les montagnes. Les chambres sont aménagées en bois de pin (Zirbenholz), connu pour son effet bénéfique sur la santé. Les murs sont partiellement tenus en bois 'Altholz' et en pierres.

Une zone « wellness » a été aménagée pour se reposer après les efforts de la journée.

Nous serions ravis de vous accueillir, que ce soit en été, automne ou hiver.

Unser wirklich schönes Appart-Hotel „LUXAPART“ liegt in optimaler Lage zum Skilift, nur 200 m von der Talstation der Sonnenbahn entfernt.

Unsere Ambiente Appartements verfügen alle über große Balkone in Südlage, mit Blick auf die Bergwelt. Die Einrichtung der Schlafzimmer ist in Zirbenholz gehalten, welches einen positiven Effekt auf Ihr Wohlbefinden hat. In den Wohnungen sind Altholzwände und Steinmauern integriert, so daß diese ein harmonisches Ganzes ergeben. Unser Wellnessbereich bietet bei allen Wetterlagen Erholung pur.

Wir freuen uns jetzt schon auf Ihren Besuch, sei es in der Sommer- Herbst- oder Wintersaison.

Télécabines

**Situation idéale par
rapport aux télécabines**

> BOOK NOW

NOS APPARTEMENTS DE VACANCES UNSERE FERIENWOHNUNGEN



ESPACE WELLNESS :

- sauna bio en pin
- sauna finlandais en vieux bois rustique
- cabine infrarouge en pin
- espace de détente équipé de lits d'eau et de chaises longues 'Tschalli'

Venez découvrir le charme de notre oasis de bien-être !

WELLNESSBEREICH :

- eine Biosauna in Zirbenholz
- eine finnische Sauna in urigem Altholz
- eine Infrarotkabine in Zirbenholz
- einen Ruheraum mit Wasserbetten und Tschalli-Liegen.

Lassen Sie sich vom Charme unserer Wohlfühloase überraschen !



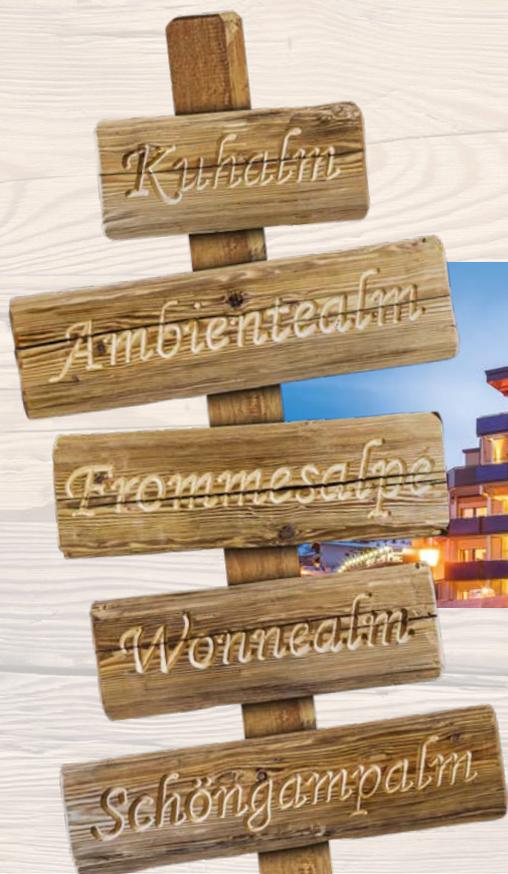


IHR WOHLFÜHL-URLAUB MIT WELLNESS

IN DER WINTER-SAISON VOM 08.12.2023 BIS ZUM 14.04.2024

SAISON D'HIVER DU 08.12.2023 AU 14.04.2024

Anfahrt von Luxemburg :
620 km



► Kontakt & Anschrift

LUXAPART AMBIENTE
A-6532 LADIS • Razilweg 24/3

Groupe KARTHEISER
L-9160 INGELDORF • 8 route d'Ettelbruck

Tél: +352 26 811 911 880

Tél: +352 621 170 970

info@luxambientetirol.at

◀ NOS APPARTEMENTS UNSERE APPART-WOHNUNGEN

WWW.LUXAMBIENTETIROL.AT



Lux apart
Ambiente
— APPART HOTEL —



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

lalux^{LU}

Produits fiscaux Assurances

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



Art & Feelings
CRÉATEUR D'AMBIANCE

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