



REAL ESTATE

MAGAZINE GROUPE KARTHEISER

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

EDITION FÉVRIER – AVRIL 2022



WWW.IMMONORD.LU



INGELDORF



MERSCH



HEIDERSCHEID



EDITION N° 35
FÉVRIER - AVRIL 2022

SOMMAIRE



ESELBORN/CELRVAUX
Nouveau projet de
Résidence à 7 unités
PAGE 7



NOTRE APPART/HOTEL AU TYROL
DES VACANCES AUTRES QUE D'HABITUDE !
Saison hiver du 09.12.2021 au 24.04.2022
Prix intéressants - Réservez dès maintenant !
PAGES 24-27



- 04 Promotion immobilière**
Développement de projets immobiliers dans tout le pays.
- 06 Résidences**
Projets actuels et futurs
- 10 Appartements existants**
- 11 Terrains / Lotissements**
Nous cherchons pour une clientèle existante des terrains à bâtir dans toutes les régions du Grand-Duché !
- 12 Nouvelles constructions maisons**
Nous vous proposons des nouvelles constructions dans le pays entier et à des prix intéressants.
- 18 Groupe KARTHEISER**
Raisons pour lesquelles choisir les services de notre groupe.
- 19 Location**
- 20 Vente de votre bien immobilier**
- 21 Biens d'exceptions / Maisons**
- 23 Art & Feelings**
Tableaux acoustiques
- 24 Notre appart/hôtel au Tyrol**



EDITORIAL

Chers lecteurs,

IMMOBILIER

HAUSSE DES PRIX DE L'IMMOBILIER

La crise sanitaire se prolonge et nous devons constater une nouvelle hausse des prix. D'une année à l'autre les prix ont connu une nouvelle augmentation de 10 à 15 %.

La région NORD est également touchée par cette nouvelle hausse. Entretemps le prix pour un appartement en futur construction se situe à au moins 5.000 EUR par m² et ceci hors TVA.

Clervaux et les alentours sont devenus une alternative attrayante pour les investisseurs. La nouvelle école européenne à Reuler, le lycée technique et la gare de Clervaux revalorisent toute cette région et déterminent le choix des investisseurs, soit futurs propriétaires.

Les prix des nouvelles maisons ont connus également seulement une direction, à savoir vers le haut. Ainsi, il est devenu difficile de trouver une nouvelle maison dans la région du Nord en dessous de EUR 700.000.-.

Le même scénario dans la NORDSTADT. Le KIRCHBERG pourra facilement être rejoint - hors heures de pointes - dans +/- 20-25 minutes de route et les clients potentiels sont prêts à investir dans la NORDSTADT.

Nous pouvons vous offrir de nombreux nouveaux projets immobiliers en phase de finalisation d'autorisations et vous pouvez revoir le détail dans le présent magazine.

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 télé-siège, notre appart-hôtel réunit toutes les conditions pour des vacances réussies. Rendez-vous dans un nos appartements et dont la saison d'hiver y va jusqu'au 24.04.2022.

Laissez-vous séduire par le charme de nos grands appartements et demandez votre offre personnalisée sous info@luxambientetirol.at.

A noter encore que toutes les mesures pour faire face à la crise sanitaire actuelle COVID-19, ont été prises.



Plus de détails sur les pages 24-27 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

Ouvert du mardi au vendredi

14:00 à 17:00

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



**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 personnelle 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 ?



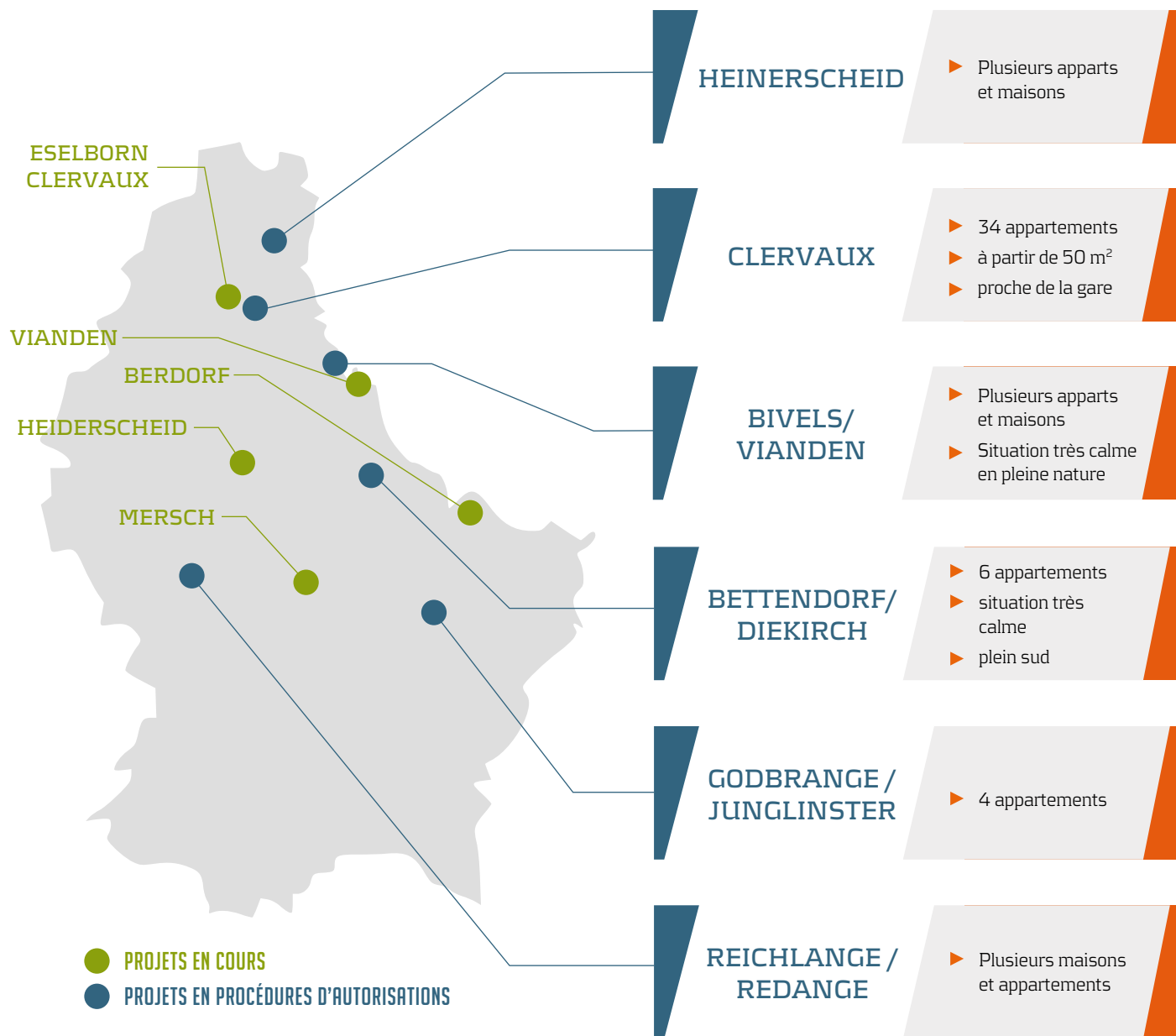
NOS COLLABORATEURS SONT À VOTRE DISPOSITION POUR VOUS CONSEILLER ET POUR TROUVER LA MEILLEURE SOLUTION QUANT À LA RÉALISATION DE VOTRE PROJET.

RÉSIDENCES

NOUVEAUX PROJETS

COMMERCIALISATION AU COURANT

DU 1^{ER} / 2^E TRIMESTRE 2022



ESELBORN/CLERVAUX

NOUVELLE RÉSIDENCE À 7 UNITÉS



- ▶ Surface : 116 - 167 m²
- ▶ Chambres : 3
- ▶ Terrasses : 23 - 124 m²

Prix sur demande

Nouvelle résidence en pleine nature avec une vue imprenable / panoramique entre autre sur le 'golf de Clervaux'.

Grandes terrasses / balcons plein sud ; exécution voir matériaux de qualité 'haut de gamme' ; proche de toutes les commodités diverses comme écoles (primaire, secondaire et école européenne), docteurs, commerces, supermarchés, activités sportives et culturelles, etc

Début construction : 2^e trimestre 2022. Reste que 3 unités dont un penthouse avec terrasse de 124 m².

Type de bien	Ch.	Terrasse	Surface	Prix htva
Appartement 2	3	54.50 m ²	116.50 m ²	Sur demande
Appartement 4	3	22.90 m ²	116.90 m ²	Sur demande
Penthouse 7	3	124.80 m ²	167.50 m ²	Sur demande

HEIDERSCHIED

NOUVELLE RÉSIDENCE À 6 UNITÉS



- ▶ Surface : 152 m²
- ▶ Chambres : 3

815.700 € htva

Nouvelle résidence à 6 unités en futur construction comprenant 2 studios, 2 apparts et 2 duplex; grandes terrasses orientées sud; matériaux de qualité; début construction: septembre 2022; proche du lac de la Haute Sûre.

Le prix annoncé s'entend hors TVA et hors les emplacements intérieurs ou extérieurs.

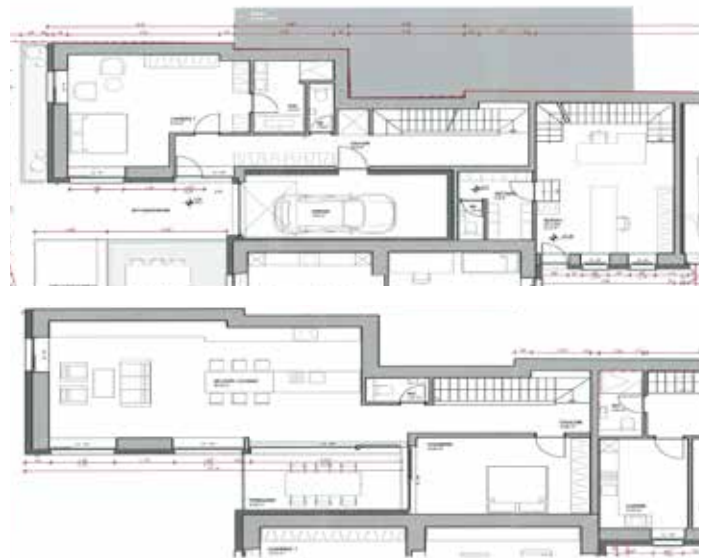
Type de bien	Ch.	Terrasse	Surface hab.	Prix htva
Duplex lot 2	3	36.70 m ²	152.00 m ²	815.700 €

BERDORF

RÉSIDENCE À 5 APPARTEMENTS



RESTE 1 DUPLEX



- ▶ Surface : 138,76 m²
- ▶ Chambres : 2-3

696.140 € htva

Reste 1 duplex avec entrée séparée dans nouvelle petite résidence à 5 unités.
Grande cave de 8.45 m² compris ; prix du garage séparé avec entrée directe dans le duplex :
EUR 27.470 htva.

Grandes chambres de 27.22 m² + 16.96 m² ; possibilité d'en faire 3. Terrasse de 13.55 m².
Travaux achevés pour fin décembre 2022.

VIANDEN

NOUVELLE RÉSIDENCE À 5 APPARTEMENTS



- ▶ Surface : 75.33 - 90.63 m²
- ▶ Chambres : 1-2

à partir de
446.633 € htva

Construction d'une nouvelle résidence à 5 appartements en plein centre de Vianden (Grand-Rue).
Les 5 appartements disposent de 1 à 2 chambres à coucher. Chaque unité possède également
une cave privative.

La résidence sera construite exclusivement avec des matériaux de 1^{er} choix.

Début de construction prévu au 1^{er} trimestre 2022 !

Type de bien	Ch.	Terrasse	Surface	Prix htva
Appartement 1	1	-	75.33 m ²	446.633 €
Appartement 2	2	-	90.63 m ²	483.082 €
Appartement 3	2	-	90.63 m ²	483.082 €

PROCHAINEMENT EN CONSTRUCTION



À partir de 630.793 € htva

MERSCH

NOUVEAU PROJET À 7 APPARTEMENTS

A B

► Surfaces de 65.71 à 116.94 m²► Terrasses de 9.47 à 30.76 m²

► 1 à 3 chambres

Nouveau projet de 7 unités à 1-3 chambres à coucher; grandes terrasses allant de 9.47 - 30.75 m² ; jardin privatif pour les appartements du rez-de-chaussée (prix à ajouter au prix htva).

Situation très centrale et proche de toutes les commodités diverses (écoles, docteurs, commerces, activités sportives et culturelles ; gare de Mersch à 800 m ; A 7 vers Kirchberg à 300 m).

Début construction : 3^e trimestre 2022.

Type de bien	Ch.	Terrasse	Surface hab.	Prix htva
Appartement lot 01	2	30.76 m ²	86.96 m ²	772.846 €
Appartement lot 02	1	24.11 m ²	65.71 m ²	641.596 €
Appartement lot 03	3	18.76 m ²	90.29 m ²	767.520 €
Appartement lot 04	1	23.49 m ²	60.76 m ²	630.794 €
Appartement lot 05	2	20.28 m ²	77.28 m ²	725.586 €
Appartement lot 06	3	25.66 m ²	116.16 m ²	947.821 €
Appartement lot 07	2	9.47 m ²	116.94 m ²	924.730 €

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

OBJETS EXISTANTS

ENSCHERANGE BEL APPARTEMENT



- ▶ Surface habitable : 84 m²
- ▶ Terrasses : 21 m²
- ▶ Chambres : 2

450.000 €

Bel appartement au rez-de-chaussée d'une résidence construite en 2012; situation calme dans un village à caractère rural; 2 grandes chambres; 1 emplacement extérieur, 1 cave et 2 terrasses compris dans le prix; proche de la gare de Wilwerwiltz.

REISDORF BEAU DUPLEX



- ▶ Surface : 110 m²
- ▶ Chambres : 3-4
- ▶ Balcon : 6,40 m²

588.000 €

Beau duplex de 2000 (3e et dernier niveau) comprenant 3-4 ch. à coucher et 2 salles d'eau; grand living de 30.8 m²; balcon plein sud; grande cave/buanderie privées, garage fermé et emplacement extérieur compris dans le prix; libre pour fin juin 2022 au plus tard; situation calme à 9 km de Diekirch; prix correct vu la grandeur du duplex; charges mensuelles: EUR 271.-; à découvrir!

MEDERNACH

CHARMANT APPARTEMENT



- ▶ Surface habitable : 97.8 m²
(terrasse pour ½ compris)
- ▶ Chambres : 2
- ▶ 2 emplacements int. et 1 cave

598.000 €

Très bel appartement de 2012 situé au dernier étage et à 2 chambres à coucher; grande terrasse de 13 m² orientée sud-ouest avec vue panoramique et imprenable; partie grenier de 9.34 m²; 2 emplacements intérieurs et cave de 5.60 m² compris dans le prix; situation très calme sur les hauteurs de MEDERNACH; proche de toutes les commodités diverses; libre pour le 15/07/2022 au plus tard; à découvrir!

TERRAINS



PROPRIÉTAIRES DE TERRAINS : Nous cherchons pour une clientèle existante des terrains à bâtir dans tout le pays !

Veillez retrouver tous nos terrains disponibles sur www.immonord.lu



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

NOUVELLES CONSTRUCTIONS MAISONS

PROJETS FUTURS

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

PROJETS ACTUELS

- ▶ BASCHARAGE
- ▶ BOURSCHEID
- ▶ ESCHDORF
- ▶ GREVELS
- ▶ INGELDORF
- ▶ KAHLER
- ▶ SCHOOS / MERSCH

A B

BASCHARAGE MAISONS BI-FAMILIALES



Nouveau projet immobilier à 4 unités qui vous garantit un confort optimal et un espace de vie de qualité certain. Architecture moderne avec toiture plate. 1 à 3 chambres à coucher. Jardins privés. Grandes terrasses orientées sud. Début construction: 1^{er} trimestre 2022.

- ▶ Surfaces habitables : 85,39 m² à 110.72 m².
- ▶ Surfaces des terrasses jusqu'à 27,09 m².
* Jardins privés pour les unités du 1^{er} étage (177.19 respectivement 196.70 m²).
- ▶ Prix à partir de EUR 755 475 htva.
- ▶ Emplacement intérieur double fermé au prix de EUR 60 000 htva. (prix à ajouter au prix annoncé).

COMPOSITION DU BIEN DE 110.72 M² + TERRASSE DE 9.47 M² AU 1^{ER} ÉTAGE + JARDIN PRIVATIF DE 177.19 M²:

hall d'entrée (10.41 m²) - cuisine (12.14 m²) - salon (22.23 m²) - salle à manger (10.76 m²) - 3 chambres (15.78 + 13.06 + 13.23 m²) - 2 salles d'eaux (5.19 + 3.52 m²) - terrasse + jardin privatif.

Prix : EUR 1.017.820 htva

COMPOSITION DU BIEN DE 93.10 M² + TERRASSE DE 9.47 M² AU 1^{ER} ÉTAGE + JARDIN PRIVATIF DE 196.70 M²:

hall d'entrée (7.11 m²) - cuisine (11.18 m²) - salon (21.97 m²) - 3 chambres (12.96 + 14.95 + 13.57 m²) - 2 salles d'eaux (3.52 + 4.37 m²) - terrasse + jardin privatif.

Prix : EUR 853.196 htva

COMPOSITION DU BIEN DE 85.39 M² + TERRASSE DE 25.46 M² AU 2^E ÉTAGE :

Hall d'entrée (10.88 m²) - cuisine (12.17 m²) - salon (16.19 m²) - 2 chambres (10.80 + 17.09) - 2 salles d'eaux (3.86 + 3.54 m²) - terrasse.

Prix : EUR 755.475 htva

COMPOSITION DU BIEN DE 100.09 M² + TERRASSE DE 27.09 M² AU 2^E ÉTAGE.

Hall d'entrée (10.83 m²) - cuisine (19.60 m²) - salon (22.33 m²) - 2 chambres (15.84 + 11.65) - 2 salles d'eaux (4.78 + 3.54 m²) - terrasse.

Prix : EUR 910.595 htva

A B

BOURSCHEID

2 NOUVELLES MAISONS



2 nouvelles maisons modernes en état de futur achèvement sur terrains de 5.54 respectivement 5.09 ares; 4-5 chambres à coucher; **plans encore modulables** selon votre désir; situation très calme avec une vue imprenable panoramique; grande terrasse de 29,40 m²; garage 2 voitures; proximité vers Ettelbruck.

Maison de gauche : ▶ EUR 1.120.000 (clefs en mains) ▶ Surface utile : +- 200 m² ▶ Terrain de 5.54 ares
 Maison de droite : ▶ EUR 830.000 (gros œuvres fermés) ▶ surface utile : +- 200 m² ▶ Terrain de 5.09 ares

A A

ESCHDORF

7 NOUVELLES MAISONS



- ▶ Surfaces utiles : 210 m² - 227 m²
 - ▶ Terrains : 1,92 - 2,44 ares
- Nouveau projet de 7 maisons jumelées resp. mitoyennes à Eschdorf. Les habitations passives comprennent toutes un grand living avec cuisine ouverte + accès à une belle terrasse. Les étages se composent de 3 chambres à coucher et de 2 salles de bains. En plus, chaque maison dispose d'un grenier aménageable.

À partir de
569.600 € htva
 (gros-oeuvre fermé)

Proche de toutes les commodités diverses et 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 7	3-5	1.92 ares	12.00 m ²	227.00 m ²	786.404 €	569.600 €
Maison lot 9	3-4	2.44 ares	20.00 m ²	210.00 m ²	899.520 €	686.800 €



NOUVEAU PROJET

de 8 maisons de haut standing,
proche de DIEKIRCH et ETTTELBRUCK

- Terrains de 2.78 ares à 5.48 ares ; ► Prix allant de EUR 1.125.619.- jusqu'à EUR 1.467.807.- htva.

Type de bien	Terrain	Ch.	Terrasse	Surface hab.	Prix htva
Maison lot 2	5.48 ares	4	73.31 m ²	171.89 m ²	1.467.807 €
Maison lot 4	4.35 ares	4	73.91 m ²	170.10 m ²	1.395.768 €
Maison lot 5	3.80 ares	4	73.95 m ²	169.41 m ²	1.341.738 €
Maison lot 6	3.28 ares	4	73.95 m ²	169.41 m ²	1.391.265 €
Maison lot 7	2.78 ares	4	80.04 m ²	146.99 m ²	1.125.619 €
Maison lot 8	5.03 ares	3	70.94 m ²	139.59 m ²	1.319.226 €



B B

Les maisons, d'une architecture moderne, comportent 3-4 chambres et disposent chacune d'une terrasse orientation Nord voir Sud. Quelques maisons ont également une terrasse orientée plein sud au 2e niveau avec vue imprenable sur la rivière Sûre.

Le début des constructions est prévu pour avril 2022. La durée des travaux va s'étaler sur maximum 15 mois ouvrables.

En dehors de la 'garantie décennale', le promoteur offre également une 'assurance décennale' !



A B

GREVELS

4 NOUVELLES MAISONS JUMELÉES



- ▶ Surface utile : +- 170 - 250 m²
- ▶ Terrain : +- 4.11 ares chacun

Nouveau projet de 4 terrains ayant chacun en moyenne +- 4.11 ares. Plans encore modifiables suivant désirs des clients.

Sur demande

Vu imprenable et panoramique plein sud. Situation calme à proximité de Rambrouch (6 km) et Grosbous (4 km).

A B

KAHLER / GARNICH

NOUVELLE MAISON AVEC 'CONTRAT DE CONSTRUCTION'



- ▶ Terrain de 7.49 ares
- ▶ Surface brute de 393 m²

Spacieuse et lumineuse maison clé en main sur un terrain de 7,49 ares. Cette nouvelle construction d'architecture moderne dispose d'une surface brute de 393 m² avec 4 chambres à coucher. La façade arrière se compose en grande partie de baies vitrées. En plus, il y a un grenier aménageable pour 2 chambres supplémentaires. Finalement, le garage pour 3 voitures complète cette offre exclusive !

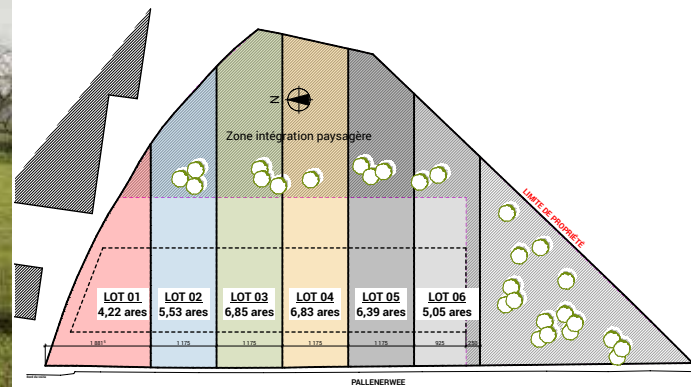
Prix de 1.568.000 €
hors TVA

Proche de toutes les commodités diverses de la vie courante, de l'autoroute A6 et de la gare à Kleinbettingen.

A A

PRIX SUR DEMANDE

LEVELANGE / BECKERICH
NOUVEAU PROJET DE 6 MAISONS JUMELÉES



- ▶ Surfaces utiles maisons : entre 180 - 250 m²
- ▶ Terrains : entre 4.22 - 6.85 ares.

Nouveau projet de 6 maisons jumelées dans 'milieu rural'.
Les plans de construction sont encore modulables selon vos désirs.

Début construction : 3^e trimestre 2022.

A B

SCHOOS
2 NOUVELLES MAISONS




- ▶ Surface brute : 262 m²
- ▶ Terrain : +- 6 ares
- ▶ Terrasse : +- 80 m²

Maisons modernes en futur construction sur terrain de +- 6 ares; 5 ch. à coucher; surface totale brute de +- 262 m² (sans terrasses); plans encore modulables selon vos désirs; situation très calme; différentes grandes terrasses orientées sud (surf. totale: +- 80 m²); garage 2 voitures; proximité vers Mersch avec toutes ses commodités diverses.

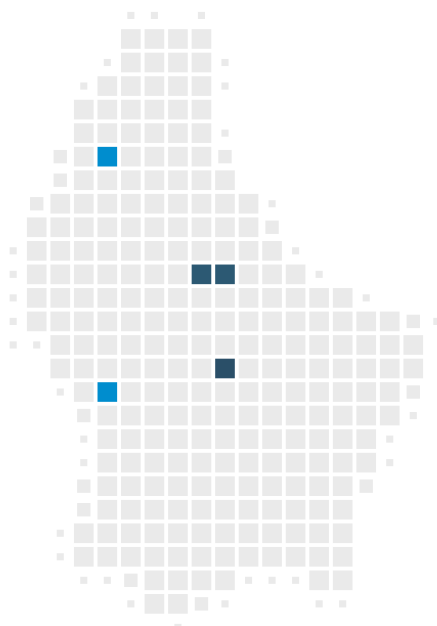
Prix de 1.290.000 €
hors TVA

▶ 9 RAISONS POUR CHOISIR LES SERVICES DU GROUPE KARTHEISER :

- ▶ Conseils professionnels dans les secteurs suivants: immobilier, banque, fiscalité, assurances et créateur d'ambiance !
- ▶ Différents vendeurs à votre disposition couvrant tout le Grand-Duché de Luxembourg !
- ▶ 3 agences et heures d'ouverture flexibles sur rendez-vous !
- ▶ Publicité dans les médias divers !
- ▶ Magazine Groupe KARTHEISER 3-4 fois par an !
- ▶ Différentes vitrines de vente et présentoirs à travers les zones NORD - OUEST - CENTRE !
- ▶ Très bonne accessibilité (parkings et arrêt de bus devant la porte) et visibilité de notre agence principale à Ingeldorf !
- ▶ En permanence ± 100 objets à disposition, visibles sur www.immonord.lu
- ▶ Langues parlées 

PRÉSENCE DU GROUPE KARTHEISER À TRAVERS LE PAYS :

- Agence **INGELDORF**
ETTELBRUCK/DIEKIRCH
- Agence **MERSCH**
(Cactus Mersch)
- Agence à **ETTELBRUCK**
(Zone piétonne)
- Présentoirs au Cactus **INGELDORF**
et **ETTELBRUCK**
- Présentoirs au Shopping Center
KNAUF à **POMMERLOCH**
- Présentoirs au Cactus **REDANGE**



PUBLICITÉ POUSSÉE DANS LES DIFFÉRENTS MÉDIAS

MAGAZINE
GROUPE KARTHEISER



▶ LOCATION

ROOST/BISSEN IMMEUBLE COMMERCIAL



Immeuble commercial de 10.500 m² au total, situé à Roost, à côté de l'autoroute A7, offrant une belle visibilité et une accessibilité optimale. Le tout se compose de deux immeubles communiquant entre eux et pourra être loué en plusieurs parties. L'immeuble face à la route de Luxembourg comprend les bureaux (14 pièces de ± 13,5 m² par bureau) avec une salle d'exposition d'une surface totale de 4.800 m². L'expo est également accessible par 2 quais.

L'immeuble en retrait et face à l'autoroute se compose de 3 niveaux (2.000 / 2.000 et 1.200 m²) et est également accessible par différents quais. Il y a un grand nombre de places de parking qui seront à partager entre les locataires.

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

SERVICE GRATUIT POUR LES PROPRIÉTAIRES !

Retrouvez nos biens en location sur notre site internet

▶ VENTE DE VOTRE BIEN IMMOBILIER !



PLUS DE 2000 BIENS
VENDUS EN 15 ANS



CONFIEZ LA VENTE DE VOTRE BIEN IMMOBILIER À DES PROFESSIONNELLS 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.



PASSEPORT ÉNERGÉTIQUE OFFERT!*



* Offre soumise à des conditions

INSERTION GRATUITE

SOUS CONDITION DE SIGNATURE D'UN MANDAT DE VENTE

BIENS D'EXCEPTION / MAISONS



1.448.000 €

INGELDORF
MAISON DE CHARME RÉNOVÉE



- ▶ Surface habitable : 200 m²
- ▶ Terrains : 7.12 ares
- ▶ Chambres : 4-5

Maison de charme rénovée à partir de 2016, libre des 4 côtés comprenant 4-5 chambres à coucher; grand living de 35.21 m² avec cheminée; belle terrasse couverte de 23 m²; situation très calme et centrale proche de toutes les commodités diverses (écoles; commerces; docteurs; hôpital; gare d'Ettelbruck, activités sportives et culturelles); panneaux thermiques; aménagements extérieurs soignés; libre pour fin août 2022 au plus tard.

Composition de la maison :

Rez-de-chaussée:

hall d'entrée (19.49m²) - living avec cheminée et salle à manger (35.21 m²) - cuisine équipée (24.18 m²) - WC séparé (1.57 m²) - salle de bains / buanderie (10.47 m²) - bureau (9.36 m²) - caves (9.97 m²) - terrasse couverte (23 m²) - chaufferie gaz / garage (19.00 m²).

1^{er} étage: hall de nuit (11.25 m²) - chambre 1 (11.37 m²) - chambre 2 (16.20 m²) - chambre 3 (18.84 m²) - dressing (9.05 m²) - chambre 4 (14.91 m²) - dressing (5.91 m²) - salle de douche avec WC (9.57 m²).

Grenier: 22.00 m².





DERENBACH

ANCIENNE FERMETTE



- ▶ Surface habitable : 115 m²
- ▶ 3 chambres
- ▶ Terrain : 5.05 ares

430.000 €

Ancienne fermette sur un terrain de 5.05 ares située en zone verte; surface utile: 260 m²; vue imprenable; grand garage 29 m² pour 1-2 voitures; des travaux de transformations sont à prévoir; libre de suite.



NOERTRANGE/WILTZ

ANCIENNE FERMETTE



- ▶ Surface habitable : +- 130 m²
- ▶ Terrain : 9,92 ares
- ▶ 4 chambres

572.000 €

Ancienne fermette à 4 chambres à coucher sur grand terrain de 9.92 ares ; chauffage au gaz ; double vitrage ; couverture toiture re-faite en 2010 ; situation très calme ; proche de Wiltz (à 2 km) et de toutes les commodités diverses ; des travaux de rafraichissements sont à prévoir.



KNAPHOSCHIED

MAISON DE CHARME



- ▶ Surface habitable : 120 m²
- ▶ 3 chambres
- ▶ Terrain : 3.00 ares

598.000 €

Maison de charme (surface habitable de +- 120 m²) ayant ses origines vers 1823 et rénovée les dernières années; volets roulants électriques pour les velux; plusieurs emplacements extérieurs; situation très calme; idéal également pour seconde résidence; proche de la gare de Drauffelt et Wiltz; à découvrir !



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

Lux apart ^{☆☆☆}
Ambiente
— APPART HOTEL —

by  **Groupe KARTHEISER**

Tirol



Luxemburger
Projekt

**IHR WOHLFÜHL-URLAUB
MIT WELLNESS**



 **Membre du groupe KARTHEISER**

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

Anschrift Luxemburg:
8 route d'Ettelbruck
L-9160 INGELDORF

Tél: +352 26 811 911 880
Tél: +352 621 170 970

APPART-HOTEL IN LADIS

**IHR APPART-HOTEL FÜR EINEN SICHEREN
UND UNVERGESSLICHEN URLAUB IN
SERFAUS-FISS-LADIS.**

WIR BIETEN

Grosse AMBIENTE-Appartements im tiroler Stil
Herrliche Aussicht auf die Bergwelt
Gemütlichkeit
Grosse Balkons/Terrassen südlich orientiert
200 Meter von der Talstation SONNENBAHN
SUPER.SOMMER.CARD
und Wellnessbereich mit Erholungsfaktor

HERZ - WAS WILLST DU MEHR !





WINTER

Zwischen verschneiten Bäumen schlängelt sich die Skipiste am steilen Hang, die Berggipfel leuchten schneeweiß und die Luft ist klar und kalt. Atmen Sie tief durch und genießen Sie die Höhenluft dieser wunderbaren Schneelandschaft.

Jenseits der Pisten laden Sie **zahlreiche Wohlfühlstationen** ein um zwischendurch Mal eine Pause zu machen und abzuschalten. Denn was gibt es Schöneres als sich nach einer Skifahrt oder Winterwanderung, auf einer **der vielen Hütten beim Feuer aufzuwärmen und sich von den kulinarischen Genüssen Tirols verwöhnen zu lassen.**

4 Jahreszeiten



212 PISTENKILOMETER



FRÜHLING

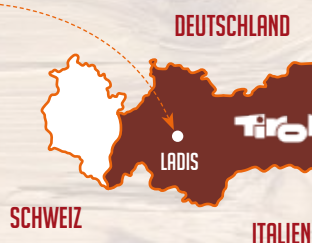
Der Frühling in den Bergen ist **farbenfroh und kontrastreich**. Wenn Ende März auf den Almen der Frühling Einzug hält, strecken die ersten Frühblüher die Köpfe in die Höhe und die Wiesen erstrahlen in zartem Grün. Einen faszinierenden Kontrast zum Erwachen der Natur in den Tallagen, bilden dazu die weißen, schneebedeckten Bergspitzen. Während sich, auf höheren Lagen, noch Skifahrer und Snowboarder tummeln, erwarten die Wanderer in den Cafés und Restaurants im Tal, bereits gedeckte Tische unterm freien Himmel.



IHR WOHLFÜHL-URLAUB MIT WELLNESS

FRAGEN SIE IHR PERSÖNLICHES ANGEBOT UNTER INFO@LUXAMBIENTETIROL.AT

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

◀ UNSERE APPART-WOHNUNGEN

WWW.LUXAMBIENTETIROL.AT



Lux apart
Ambiente
— APPART HOTEL —





**LA SOLUTION
IMMOBILIÈRE
ALL-IN-ONE**



**Agence
immobilière**

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



**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
avec wellness**

- ▶ Au Tyrol
- ▶ 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