# HAUS

## CHRISTNACH

**REF. 9319**

## VERKAUFT

5 zimmer
425m² Fläche
Energetische Index D



Votre agence immobilière Unicorn Real Estate vous propose à la vente, en exclusivité cette magnifique propriété entièrement rénovée dans un cadre exceptionnel, alliant harmonieusement le charme de l'ancien et des aménagements modernes. Construite en 1856 sur un parc de 24 ares, cette ancienne grange a été transformée en une maison unifamiliale d'environ 330 m² habitables, avec des volumes généreux et des finitions de haute qualité. Une rénovation complète a été réalisée entre 2020 et 2022, respectant l'architecture d'origine tout en intégrant des technologies modernes pour un confort optimal.

La maison s'étend sur deux niveaux. Le spacieux hall d'entrée s'ouvre sur l'espace de vie principal, comprenant un salon, une salle à manger et une cuisine ouverte. Cet espace est légèrement surélevé de deux marches, créant une belle dynamique d'espace. Depuis la salle à manger, vous accédez directement à une grande terrasse, idéale pour les repas en extérieur ou les moments de détente en famille. Vous trouverez au rez-de-chaussée également une buanderie, une chaufferie, ainsi qu'une toilette et un vestiaire.

À l'étage, les chambres des enfants sont agencées avec des mezzanines pour offrir des espaces de jeux ou de rangement supplémentaires, et sont accompagnées d'une salle de bains dédiée. La chambre parentale, quant à elle, dispose d'un dressing et d'une salle de douche privative. Une salle de jeux vient compléter ce niveau, avec une mezzanine supplémentaire offrant encore plus de possibilités d'aménagement et une vue plongeante sur le hall d'entrée.

Les extérieurs sont un autre atout majeur de cette propriété. L'immense jardin, paysagé avec soin, offre différents espaces de loisirs : aire de jeux pour enfants, zone de détente avec transats et jacuzzi, ainsi que des enclos pour animaux. Une terrasse principale, en partie couverte, prolonge les espaces de vie extérieurs, avec une orientation qui garantit un ensoleillement optimal tout au long de la journée.

Côté technique, la maison a été rénovée avec des matériaux de grande qualité. Le chauffage au sol est présent dans toute la maison, à l'exception des mezzanines, et est

unicorn

18, rue du Marché-aux-Herbes
L-1728 Luxembourg
Grand Duché du Luxembourg

T. +352 26 54 17 17
T. +352 26 53 25 36

info@unicorn.lu
www.unicorn.lu

# HAUS

## CHRISTNACH

**REF. 9319**

## VERKAUFT

5 zimmer
425m² Fläche
Energetische Index D



alimenté par une chaudière à gaz récente (installée en 2020) complétée par des panneaux solaires pour l'eau chaude et une installation photovoltaïque de 10 kW. L'ensemble des menuiseries, y compris les fenêtres en triple vitrage, a été réalisé sur mesure par un artisan local, garantissant une isolation thermique et acoustique de haut niveau. L'électricité, entièrement refaite, est dotée d'interrupteurs tactiles contrôlables via smartphone.

Un garage spacieux permet de stationner jusqu'à 4 voitures, avec en plus des places disponibles dans la cour. Une borne de recharge électrique est déjà installée, avec une puissance actuelle de 11 kW, extensible à 22 kW. Le jardin est équipé d'un système de récupération d'eau de pluie, avec un réservoir de 11 000 litres utilisé pour l'irrigation et les toilettes.

Enfin, cette propriété bénéficie d'une excellente situation géographique, avec un cadre calme et verdoyant tout en étant à proximité des commodités. La maison est classée énergétiquement en D-E, avec une validité du certificat jusqu'en 2032.

Cette maison, prête à vivre, est un coup de cœur assuré pour les amoureux des grands espaces et du confort moderne, dans un environnement paisible et préservé. Contactez notre agence au 26 54 17 17 pour organiser une visite et découvrir tout le potentiel de cette propriété exceptionnelle.

https://www.unicorn.lu/de/detail-9319-vente-maison-christnach

unicorn

18, rue du Marché-aux-Herbes
L-1728 Luxembourg
Grand Duché du Luxembourg

T. +352 26 54 17 17
T. +352 26 53 25 36

info@unicorn.lu
www.unicorn.lu