



PROP2019-20 - À vendre

€3.600.000

D'une surface de 700 m<sup>2</sup> dont **370 m<sup>2</sup> habitables** sur 3 niveaux, la demeure est implantée au fond d'un vaste parc. Affectée en partie professionnelle pour un tiers de sa surface, elle peut aisément être aménagée en unifamiliale ou en bi familiale. Idéal pour un particulier souhaitant l'exercice de son activité libérale ou ayant sa société à proximité de son habitation privée.

PLACE A BATIR, parcelle de ± **14a** soumise à un Plan d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier. Suivant le schéma directeur, il est possible de construire 2 maisons unifamiliales d'environ 380 m<sup>2</sup> brut chacune ou une maison plurifamiliale. Les professions libérales sont autorisées.

Luxueusement rénovée et agrandie en **2008**, la villa possède de vastes espaces intérieurs baignés de lumière et offre un cadre de vie agréable avec vue sur le parc arboré. Le rez-de-chaussée de ± 274 m<sup>2</sup> offre un très grand espace ouvert et comprend un spacieux séjour avec feu ouvert donnant accès à une terrasse surplombant le jardin, une salle-à-manger et un second salon en enfilade. Une somptueuse cuisine 'De Tonge' avec coin à déjeuner ouvre également sur la terrasse orientée sud-est. Le rez-de-chaussée dispose également d'une arrière-cuisine et de toilettes invités. Un second hall d'entrée avec verrière et un grand bureau reliant la salle d'archives située en sous-sol complètent ce bel ensemble. Un ascenseur dessert tous les niveaux.

L'étage (± 90 m<sup>2</sup>) s'ouvre sur un beau palier, une passerelle en verre rejoint l'ascenseur et une bibliothèque s'ouvre sur la campagne via une cage en verre. Le hall de nuit dessert les 3 chambres à coucher, possibilité de 4 chambres/dressing. La master bedroom donne accès à une vaste terrasse. La seconde chambre possède également sa terrasse privative. La troisième chambre est idéale pour un enfant. Une splendide salle de bain en pierre naturelle invite à la détente avec jacuzzi, douche italienne, double lavabo, WC. Un vaste grenier de rangement est également à disposition.

Le sous-sol (surf. utile ± 240 m<sup>2</sup>) abrite de nombreux et vastes espaces de rangement. Une salle de bain complète avec jacuzzi, douche et WC. Une cave à vin climatisée. Une buanderie avec accès extérieur et les locaux techniques. Au même niveau face à l'ascenseur, on rejoint la partie professionnelle. Un hall permet un accès vers les deux vastes garages qui peuvent abriter 3 véhicules.

Le bel espace à **usage professionnel** avec accès indépendant est doté d'un open space (± 41 m<sup>2</sup>) pour 5-6 postes de travail, d'une cuisine et de sanitaires. Accessible par une entrée séparée et un portail sécurisé, il possède son propre parking de 4 places. Il est relié à l'habitation principale par le sous-sol. Cet espace de ± 50 m<sup>2</sup> peut être utilisé pour l'exercice d'une profession libérale, un appartement d'amis (au-pair...) ou une salle de sport.

Les espaces extérieurs disposent d'un vaste jardin joliment arboré et de



# Additional Features

---

## Image Gallery

---









## Property Location

---



## Contact the Agent

---

### Vasari Properties

Tél: +352.621.38.39.33

Site web: <http://www.vasari.lu>

Facebook: <https://www.facebook.com/https://www.facebook.com/Gabrielle.vanderStraetenVasariProperties>

