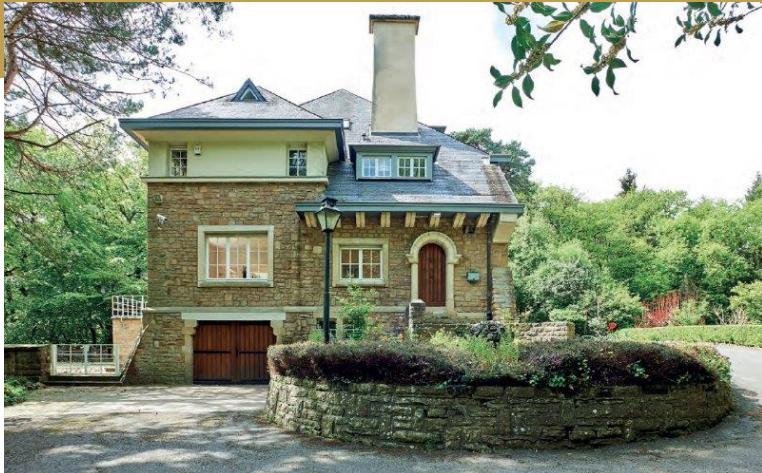


# Location

Disponibilité: immédiate

## Graulinster



RÉF : 177 0

### Villa

1 - 7 Rue Groeknapp, GRAULINSTER (Commune de Bech) Vision Immobilière vous propose ce magnifique complexe immobilier comprenant une villa de 437 m<sup>2</sup> net avec une terrasse de 192 m<sup>2</sup>, une Bergerie de 222 m<sup>2</sup> net, un chalet de 90m<sup>2</sup> net avec terrasse, ainsi qu'une maison de prestige de 194 m<sup>2</sup> net. Situé uniquement à 20 min de Luxembourg-Ville et de la frontière allemande, les différentes propriétés vous charmeront par leurs situations, les bâtiments, non visibles de la route, sont accessibles par un chemin privé sécurisé et se situent sur un terrain de 9 hectares. Bénéficiant d'une situation unique avec un cadre sain, stimulant, naturel, et agréable, le domaine convient parfaitement pour des bureaux de standing ou pour toute profession libérale avec habitation privée. Disponibilité IMMEDIATE Conditions locatives : Bail commercial 3-6-9, loyer mensuel sur demande. Configuration: - VILLA de caractère en pierres du pays avec une superficie dépassant 437 m<sup>2</sup> net ainsi qu'une très belle terrasse dégagée en pleine nature, composée d'un sous sol de 199 m<sup>2</sup> brut, d'un RDC de 172 m<sup>2</sup> brut, d'un 1er étage de 166 m<sup>2</sup> brut et d'un grenier de 132 m<sup>2</sup> brut. - Bergerie en annexe à la Villa: Cette propriété de 436 m<sup>2</sup> brut vous charmera par sa situation, ses grands espaces de vert et sa vue dégagée en pleine nature. Elle est composée de la manière suivante : Sous-sol de 164 m<sup>2</sup> brut RDC de 135 m<sup>2</sup> brut 1er étage de 137 m<sup>2</sup> brut. - Un Chalet de 90 m<sup>2</sup> net avec terrasse - Une maison de prestige de 194 m<sup>2</sup> net composée de : RDC de 139 m<sup>2</sup> incluant cuisine/séjour/ Chambre à coucher/SDB/rangement/garage 1er étage de 55 m<sup>2</sup> incluant 4 CHC et 1 SDB. Personnes de contact : LU - ALL- FR - ENG : Karine au +352 37 98 98 - 229 FR – ENG- IT – ESP - HOL : Sofian au +352 37 98 98 - 219 ----- 1 - 7 Rue Groeknapp, GRAULINSTER (Municipality of Bech) Vision Immobilière offers you this magnificent real estate complex comprising a villa of 437 m<sup>2</sup> net with a terrace of 192 m<sup>2</sup>, a sheepfold of 222 m<sup>2</sup> net, a chalet of 90 m<sup>2</sup> net with terrace, as well as a prestigious house of 194 m<sup>2</sup> net. Located only 20 minutes from Luxembourg City and the German border, the various properties will charm you with their

locations, the buildings, not visible from the road, are accessible by a secure private road and are located on a plot of 9 hectares. Benefiting from a unique location with a healthy, stimulating, natural and pleasant setting, the estate is ideal for luxury offices or for any liberal profession with private accommodation. IMMEDIATE availability Rental conditions: Commercial lease 3-6-9, monthly rent on request. Configuration: - VILLA of character in local stones with an area exceeding 437 m<sup>2</sup> net as well as a very beautiful open terrace in the middle of nature, composed of a basement of 199 m<sup>2</sup> gross, a ground floor of 172 m<sup>2</sup> gross, a 1st floor of 166 m<sup>2</sup> gross and an attic of 132 m<sup>2</sup> gross. - Sheepfold annexed to the Villa: This property of 436 m<sup>2</sup> gross will charm you with its location, its large green spaces and its breathtaking view in the heart of nature. It is composed as follows: Basement of 164 m<sup>2</sup> gross ground floor of 135 m<sup>2</sup> gross 1st floor of 137 m<sup>2</sup> gross. - Chalet of 90 m<sup>2</sup> net with terrace - A prestigious house of 194 m<sup>2</sup> net composed of: Ground floor of 139 m<sup>2</sup> including kitchen/living room/bedroom/bathroom/storage/garage 1st floor of 55 m<sup>2</sup> including 4 bedrooms and 1 bathroom. Contact persons: LU - ALL - FR - ENG: Karine on +352 37 98 98 - 229 FR - ENG- IT - ESP - HOL: Sofian on +352 37 98 98 - 219 ----- 1 - 7 Rue

Groeknapp, GRAULINSTER (Gemeinde Bech) Vision Immobilière bietet Ihnen diesen herrlichen Immobilienkomplex bestehend aus einer Villa von 437 m<sup>2</sup> Nettofläche mit einer Terrasse von 192 m<sup>2</sup>, einer Bergerie von 222 m<sup>2</sup> Nettofläche, einem Chalet von 90 m<sup>2</sup> Nettofläche mit Terrasse sowie einem Prestigehaus von 194 m<sup>2</sup> Nettofläche. Die verschiedenen Grundstücke liegen nur 20 Minuten von Luxemburg-Stadt und der deutschen Grenze entfernt und werden Sie durch ihre Lage bezaubern. Die von der Straße aus nicht sichtbaren Gebäude sind über eine sichere Privatstraße erreichbar und liegen auf einem 9 Hektar großen Grundstück. Das Anwesen profitiert von einer einzigartigen Lage mit einer gesunden, anregenden, natürlichen und angenehmen Umgebung und eignet sich ideal für Luxusbüros oder für jeden freien Beruf mit Privatunterkünften. Sofortige Verfügbarkeit Mietbedingungen: Gewerbemiete 3-6-9, Monatsmiete auf Anfrage. Aufbau: - VILLA mit Charakter aus lokalen Steinen mit einer Fläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> 437 m<sup>2</sup> netto sowie eine sehr schöne offene Terrasse mitten in der Natur, bestehend aus einem Keller von 199 m<sup>2</sup> brutto, einem Erdgeschoss von 172 m<sup>2</sup> brutto, einem 1. Stock von 166 m<sup>2</sup> brutto und einem Dachgeschoss von 132 m<sup>2</sup> brutto. - An die Villa angeschlossener Bergerie : Dieses Anwesen mit einer Bruttofläche von 436 m<sup>2</sup> wird Sie durch seine Lage, seine großen Grünflächen und seinen freien Blick mitten in die Natur bezaubern. Es setzt sich wie folgt zusammen: Keller von 164 m<sup>2</sup> brutto Erdgeschoss von 135 m<sup>2</sup> brutto 1. Etage von 137 m<sup>2</sup> brutto. - Ein Chalet von 90 m<sup>2</sup> netto mit Terrasse - Ein prestigeträchtiges Haus mit einer Nettofläche von 194 m<sup>2</sup>, bestehend aus: Erdgeschoss von 139 m<sup>2</sup> inklusive Küche/Wohnzimmer/Schlafzimmer/Badezimmer/Abstellraum/Garage 1. Etage von 55 m<sup>2</sup>, darunter 4 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Kontaktpersonen: LU - ALL- FR - ENG : Karine unter +352 37 98 98 - 229 FR - ENG - IT - ESP - HOL: Sofian unter +352 37 98 98 – 219

**22 000 €**

Performance énergétique: N.C.

Surface habitable: **943 m<sup>2</sup>**



Vision immobilière S.A.  
81, rue de Luxembourg  
L-4391 Pontpierre  
Tél: +352 26 57 58 - 1  
[visionimmo@pt.lu](mailto:visionimmo@pt.lu)