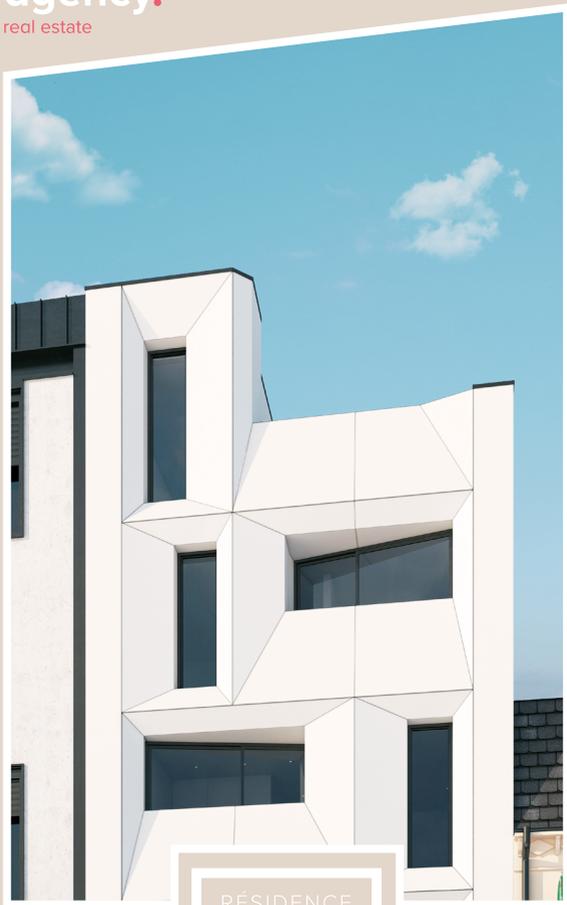


the
agency.
real estate



RÉSIDENCE

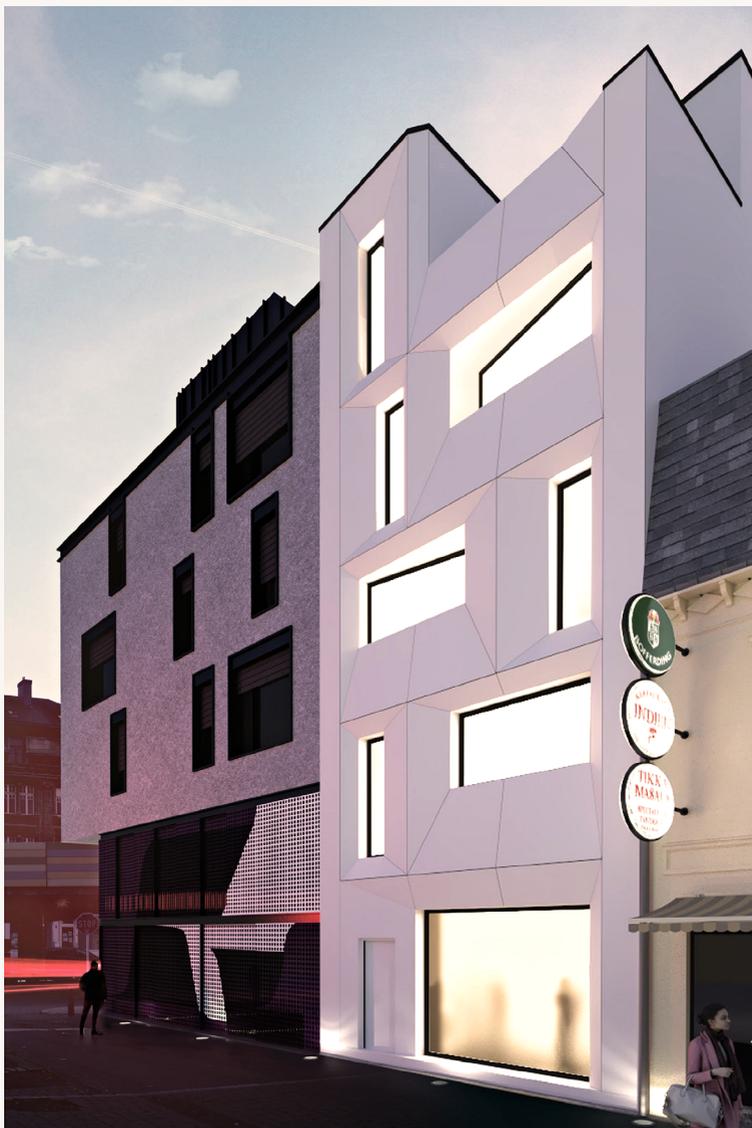
THE
MA

ESCH-SUR-ALZETTE



3 RUE DU BRILL, L-4041 ESCH-SUR-ALZETTE





4

5

UN CADRE DE VIE IDÉAL

Ville à taille humaine, dynamique, en plein essor, Esch-sur-Alzette est bien plus qu'une ville frontière.

La seconde ville du Luxembourg offre une mixité d'activités et de commodités remarquables : salles de spectacles et concerts, cinéma, bars, restaurants, parcs, piscine, centre commercial, bibliothèque universitaire et le nouveau quartier de Belval. La ville a été désignée à deux reprises capitale européenne de la Culture et n'a de cesse de se renouveler pour offrir un agréable cadre de vie.

La résidence contemporaine Thelma marque la frontière entre plusieurs pays mais également entre ville et nature. En effet, la résidence profite du fort contraste entre la ville dynamique d'Esch et des beaux espaces verts et de détente aux alentours, comme les 267 hectares de la réserve naturelle «Brucherberg-Lalléngerberg», le parc animalier d'Escher Déierepark et de nombreux terrains sportifs.

La résidence Thelma se trouve au 3 rue du Brill à Esch et vous propose un emplacement privilégié dans une rue piétonne.

Thelma est dotée d'une architecture contemporaine, à usage mixte, concilie 1 surface commerciale en rez-de-chaussée et 3 appartements dont un duplex, répartis sur 5 niveaux. Thelma se situe à 5 min à pied de l'hyper centre et de la rue de l'Alzette, la plus grande zone piétonnière du Grand-Duché.

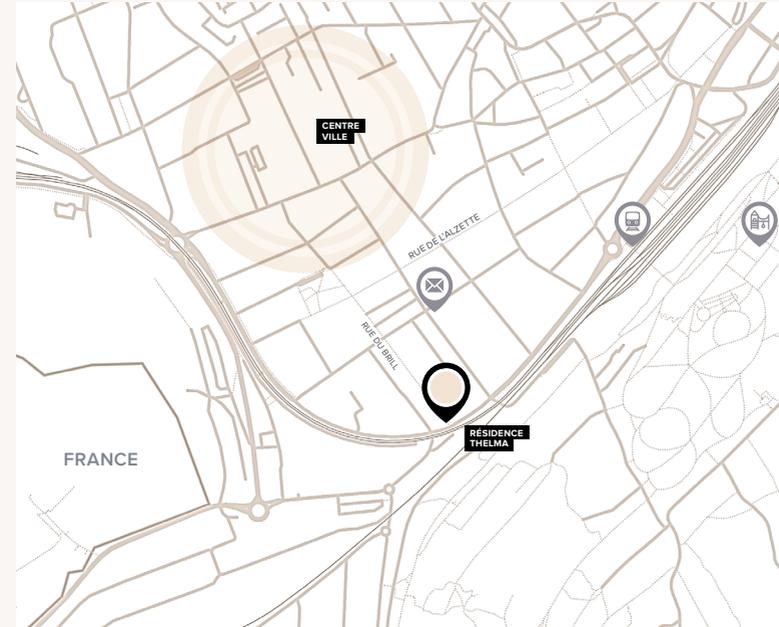
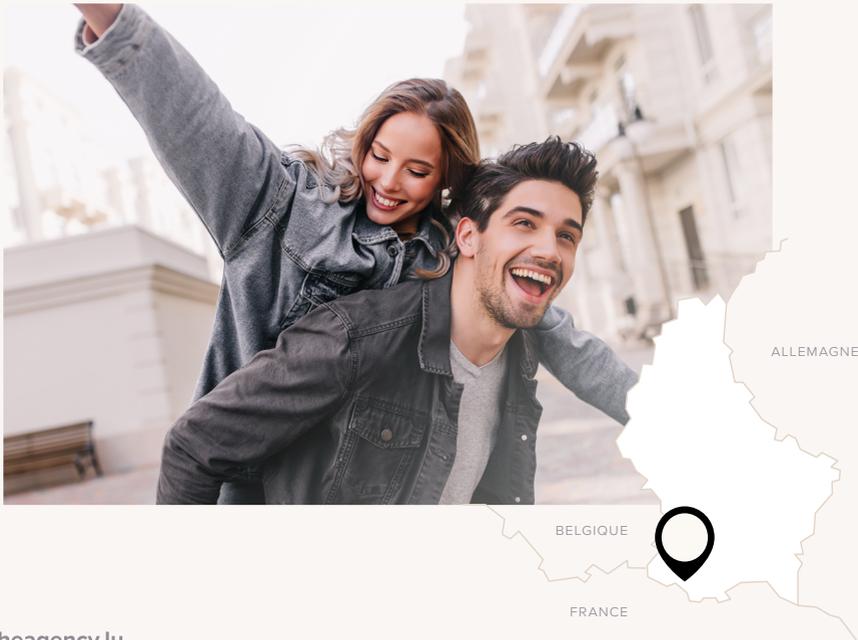
La résidence présente une classe énergétique AAA, les aménagements y sont réfléchis et les détails soignés. La répartition et le décalage des volumes ont été soigneusement étudiés pour répondre à un besoin de lumière, d'intimité des résidents et de créer des ouvertures agréables pour bénéficier d'un petit espace ouvert sur la rue piétonne.

CLASSES ÉNERGÉTIQUES

AAA



6



LUXEMBOURG
via A4

METZ / NANCY
via D16



- 22 min **AÉROPORT FINDEL**
- 24 min **KIRCHBERG**
- 20 min **LUXEMBOURG VILLE**
- 18 min **GARE CENTRALE**



- 8 min **BELVAL PLAZA**
- 10 min **ROCKHAL**
- 8 min **BELVAL**
- 7 min **UNIVERSITÉ DU LUXEMBOURG**
- 8 min **GARE D'ESCH-SUR-ALZETTE**



- 15 min **AIRE DE JEU**
- 6 min **PARC ANIMALIER**
- 4 min **BUREAU DE POSTE**

AUTOROUTES A4 - 31 - D16
À proximité

7

App. 02 / Cuisine



App. 02 / Espace Salon - Séjour



App. 02 / Chambre 2

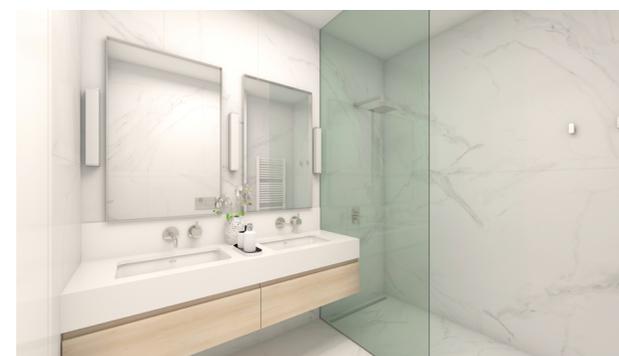


8

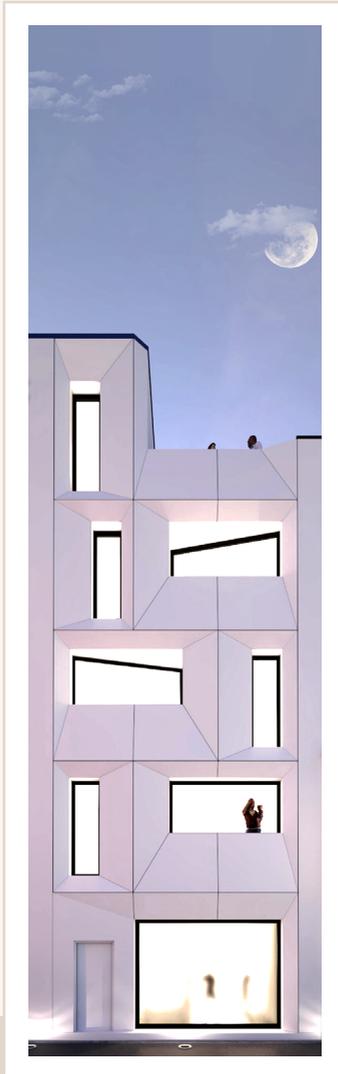
9

FINITIONS INTÉRIEURES

- Revêtement de sol choisi par le client
 - Triple vitrage isolant
 - Châssis fenêtre Alu
- Système de ventilation à double flux
 - Chauffage au sol
- Portes d'entrée palières de sécurité et anti-effraction
 - Isolation thermique et acoustique
 - Équipement sanitaire moderne
(WC suspendus, bac à douche émaillé, ...)



App. 02 / Salle de douche

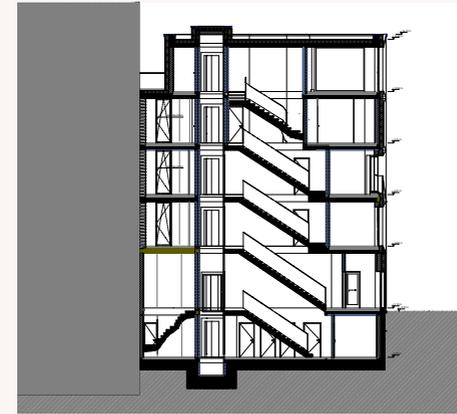


RUE DU BRILL

vers Boulevard J.F.Kennedy

FINITIONS EXTÉRIEURES

La résidence se distingue par son esthétique à la fois **élégant, sobre tout en étant singulier**. La construction et finitions sont de très bonne qualité. Les matériaux de façade utilisés ont été choisis de manière à permettre un entretien minimal



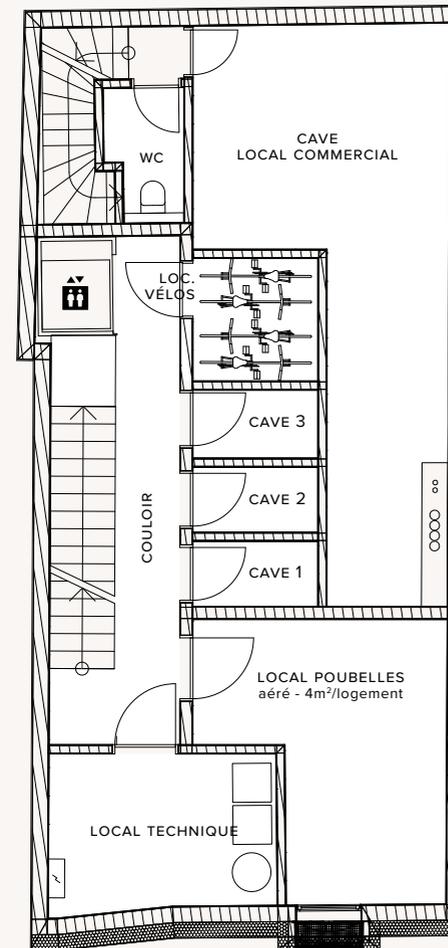


ÉTAGE -01

SOUS-SOL

68,20 m²

Cave Loc. commercial	23,17 m ²
Local vélos	4,04 m ²
WC	2,29 m ²
Cave 1	1,93 m ²
Cave 2	1,93 m ²
Cave 2	2,02 m ²
Local poubelles	13,74 m ²
Local technique	8,47 m ²
Couloir	10,16 m ²
Ascenseur	



RUE DU BRILL

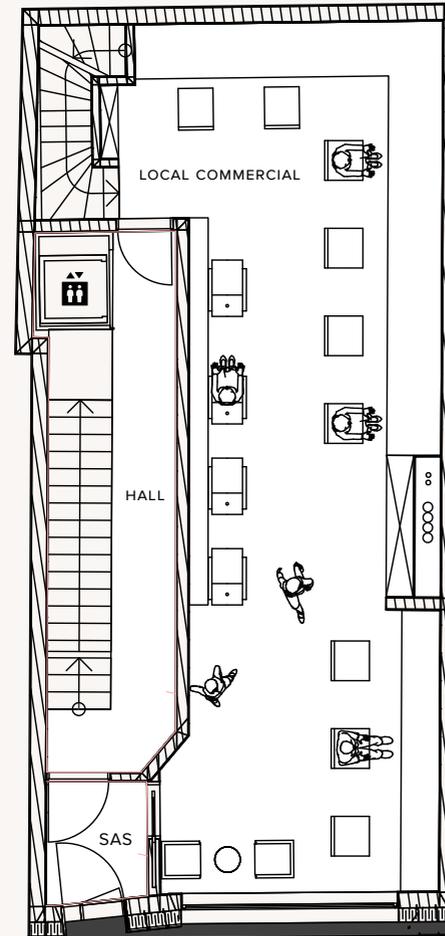


ÉTAGE 00

LOCAL COMMERCIAL

57,01 m²

Hall	9,32 m ²
SAS	2,96 m ²
Ascenseur	



RUE DU BRILL

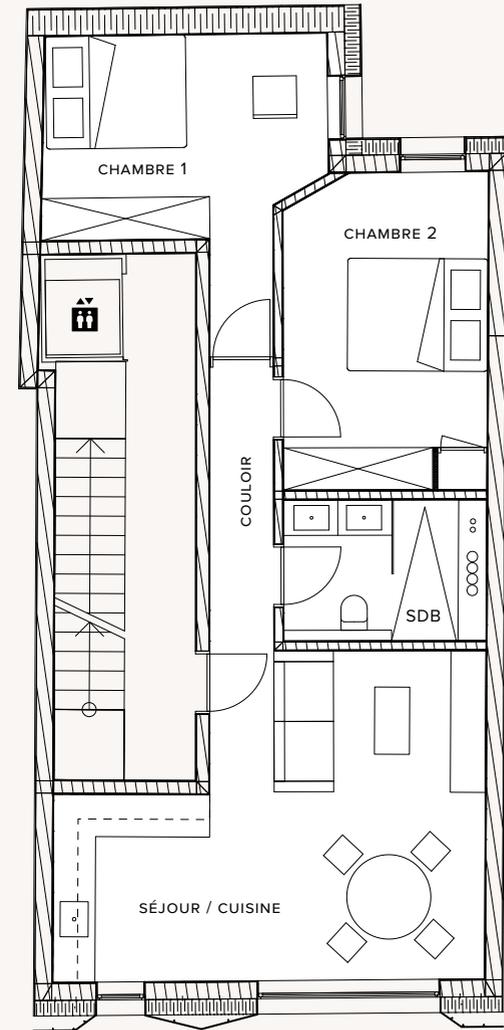


ÉTAGE 00

APP. 01

58,94 m²

Couloir	3,67 m ²
Cuisine / Séjour	24,35 m ²
Chambre 1	12,77 m ²
Chambre 2	12,90 m ²
SDB	4,93 m ²
Cave	à définir



RUE DU BRILL

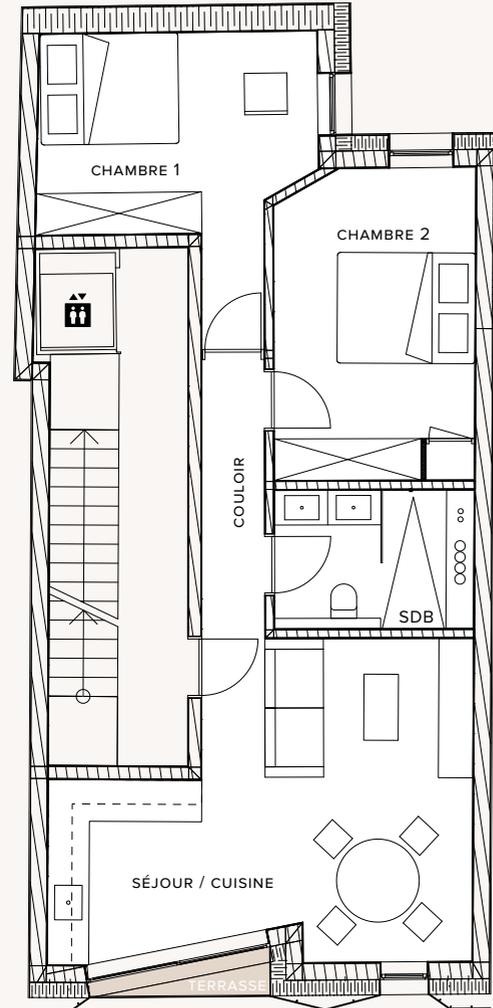


ÉTAGE 02

APP. 02

58,32 m²

Couloir	3,67 m ²
Cuisine / Séjour	23,43 m ²
Terrasse	1,23 m ²
Chambre 1	12,77 m ²
Chambre 2	12,90 m ²
SDB	4,93 m ²
Cave	à définitir



RUE DU BRILL



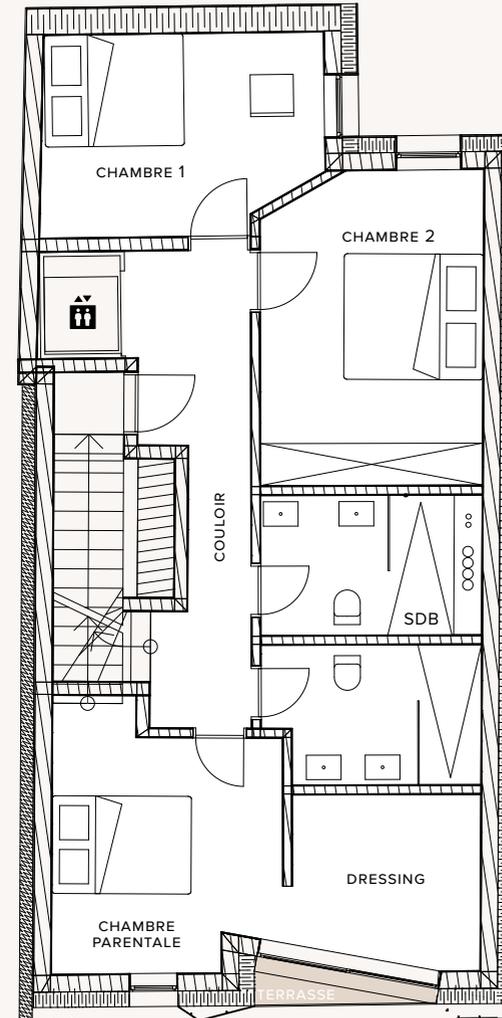
ÉTAGE 03

DUPLEX. 03

NIVEAU 1

64,55 m²

Couloir	9,33 m ²
Terrasse	1,24 m ²
Chambre parentale / Dressing	17,93 m ²
Chambre 1	12,77 m ²
Chambre 2	14,01 m ²
SDB 1	5,51 m ²
SDB 2	5,96 m ²
Cave	à définir



RUE DU BRILL



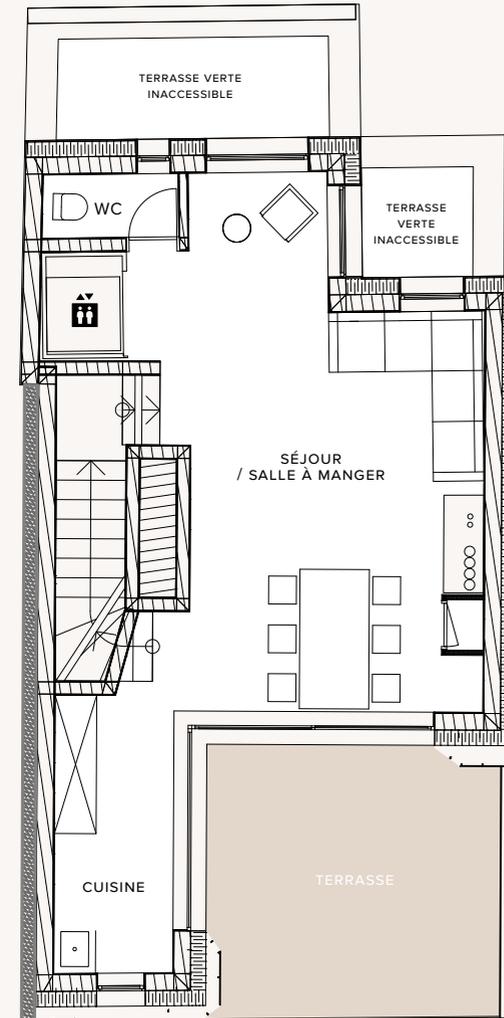
ÉTAGE 04

DUPLEX. 03

NIVEAU 2

47,93 m²

Terrasse	16,24 m ²
Cuisine	6,73 m ²
Chambre parentale	1,24 m ²
Séjour / S.à.M	30,59 m ²
WC	1,78 m ²



RUE DU BRILL

**the
agency.**
real estate

(+352) 27 87 22

www.theagency.lu

.

38 Rangwee

L-2412 Luxembourg