

the  
agency.  
real estate



RÉSIDENCE  
**LYDIA**

14 RUE DE MUNSBACH  
L-6941 NIEDERANVEN

# LYDIA.

*Une résidence bercée par la nature.*

---

## SITUATION DU PROJET

*page 4*

---

## IMPLANTATION DE LA RÉSIDENCE

*page 10*

---

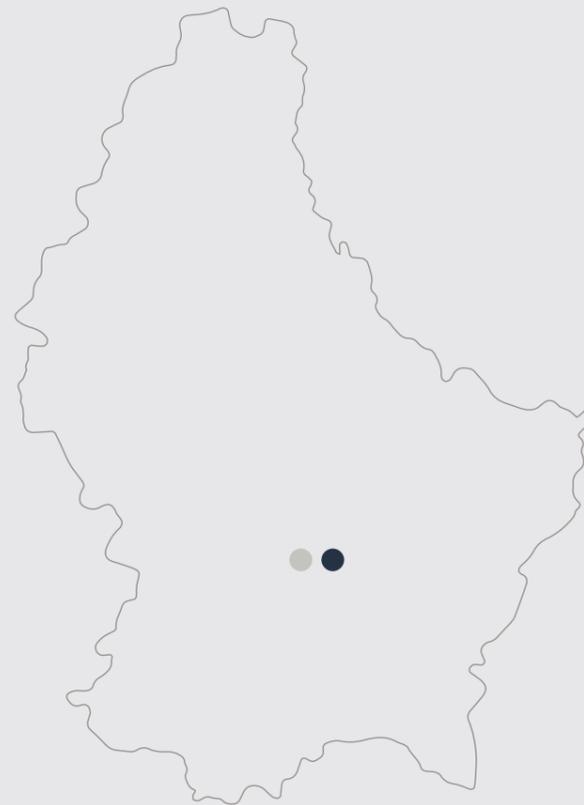
## PLAN DES ÉTAGES

*page 14*

# UNE COMMUNE PRISÉE

La commune de Niederanven, limitrophe au nord-est de la ville de Luxembourg, est composée des localités suivantes : Ernster, Hostert, Niederanven, Oberanven, Rameldange, Senningerberg et Waldhof.

À proximité du quartier d'affaires du Kirchberg et de l'aéroport de Luxembourg, elle attire une population séduite par ses quartiers très résidentiels avec de très belles demeures et son côté parfois rural.



**15 min**  
du centre ville  
de Luxembourg.

**13 min**  
en voiture de l'aéroport  
de Luxembourg.

# INFRASTRUCTURES MULTIPLES

---

## PRÉSENTATION

Une série de circuits pédestres relatent aux visiteurs et aux citoyens de la commune les caractéristiques de la nature, de la culture et de l'histoire.

La réserve naturelle de l'Aarnescht est particulièrement réputée pour ses très nombreuses variétés d'orchidées.

Vous pouvez aussi découvrir la « Kulturhaus », une ancienne maison de maître restaurée entourée d'un grand parc merveilleusement aménagé.

La commune dispose, par ailleurs, d'un bon nombre d'hôtels et de restaurants ainsi que d'un centre commercial.

## FORMATION & ÉDUCATION

- École fondamentale
- École de musique
- Centre de formation pour les adultes
- Maison de relais pour accueillir les enfants de la commune (Oberanven)

## ACTIVITÉS SPORTIVES

- Piste cyclable
- Parcours fitness
- Terrain de golf
- Piscine

## TRANSPORTS

- Autoroute A1 et nationale N1.
- Aéroport de Luxembourg-Findel à proximité
- Autobus de la ville de Luxembourg (→ aéroport)
- Régime général des transports routiers (RGTR)
- Piste cyclable d'Echternach (le Kirchberg ↔Niederanven)
- Service «Call a bus» pour les personnes à mobilité réduite

BUREAU

01

---

COMMERCE

01

---

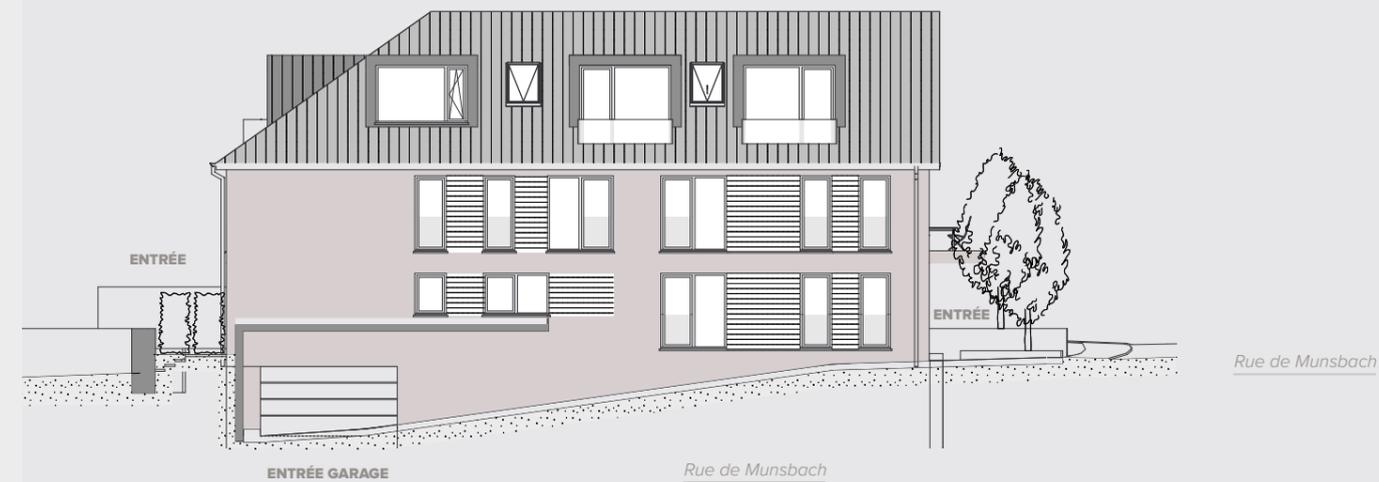
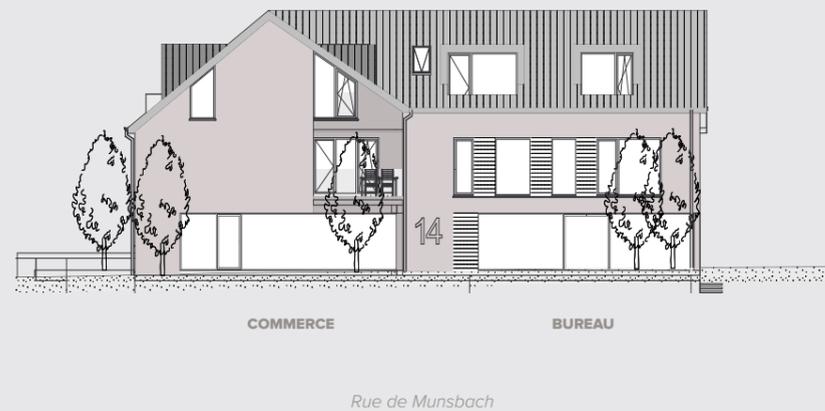
APPARTEMENTS

06

---

**the**  
**agency.**  
real estate





## FUTURE RÉSIDENCE À NIEDERANVEN

C'est sur un terrain de 14,42 ah au coeur de la commune de Niederanven, que va se construire la nouvelle résidence Lydia. Cette résidence est composée d'un local commercial (pouvant être adapté en bureau), d'un autre bureau adjascent et de 6 appartements.



14

NIVEAU

-1

4 LOCAUX

6 CAVES

12 PLACES DE PARKINGS



Nord

NIVEAU  
**00**

**1 BUREAU**

**1 COMMERCE**

**3 APPARTEMENTS EN DUPLEX**

*3 chambres - 1 terrasse*

Echelle: 1/100  
(m)



Nord

AGENCEMENT #1





DUPLEX  
**AGENCEMENT #1**

NIVEAU  
**00**



2 WC



3 P. VISITEURS

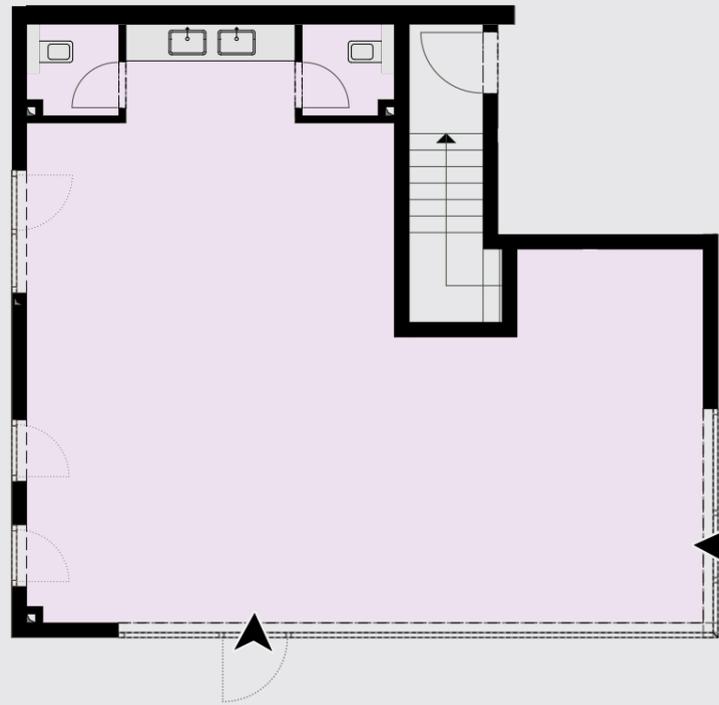


Nord



PROFESSION LIBÉRALE  
**COMMERCE**

**86,19 m<sup>2</sup>**



NIVEAU  
**00**



3 P. VISITEURS

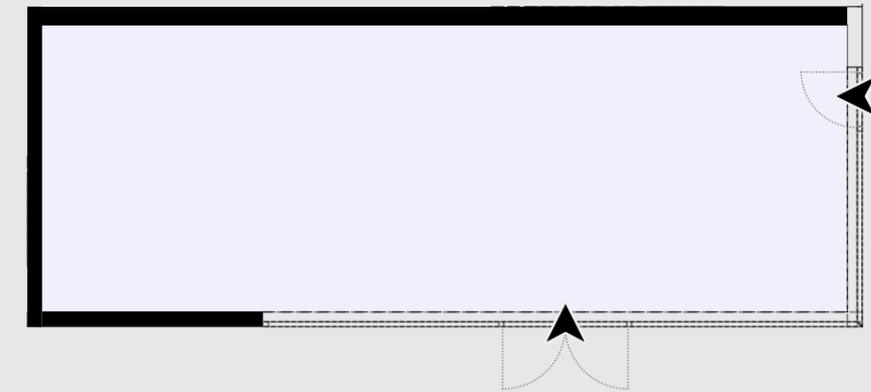


Nord



**BUREAU**

**61,52 m<sup>2</sup>**



NIVEAU

00



3 chambres



2 SDD



1 cave



1 jardin



2 places

DUPLEX  
APPARTEMENT 01

151,75 m<sup>2</sup>

Jardin - 135,69 m<sup>2</sup>

Terrasse - 31,25 m<sup>2</sup>

Couloir - 12,12 m<sup>2</sup>

Séjour / S.à.m - 37,75 m<sup>2</sup>

Cuisine / S.à.m - 31,27 m<sup>2</sup>

Dressing - 6,41 m<sup>2</sup>

Chambre 1 - 14,15 m<sup>2</sup>

Chambre 2 - 14,25 m<sup>2</sup>

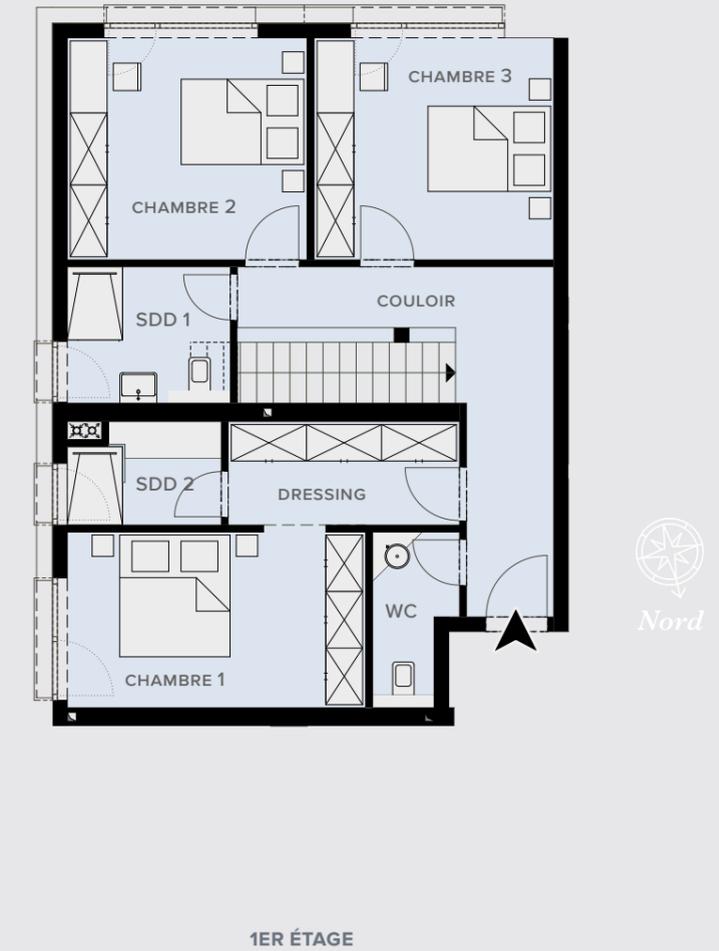
Chambre 3 - 14,24 m<sup>2</sup>

WC - 3,46 m<sup>2</sup>

SDD 1 - 5,96 m<sup>2</sup>

SDD 2 - 3,99 m<sup>2</sup>

Débarras - 2,05 m<sup>2</sup>



NIVEAU

00



3 chambres



2 SDD



1 cave



1 jardin



2 places

DUPLEX  
APPARTEMENT 02

117,06 m<sup>2</sup>

Jardin - 122,29 m<sup>2</sup>

Terrasse - 31,69 m<sup>2</sup>

Cuisine / Séjour - 46,77 m<sup>2</sup>

SDD 1 - 7,25 m<sup>2</sup>

SDD 2 - 2,30 m<sup>2</sup>

Chambre 1 - 17,17 m<sup>2</sup>

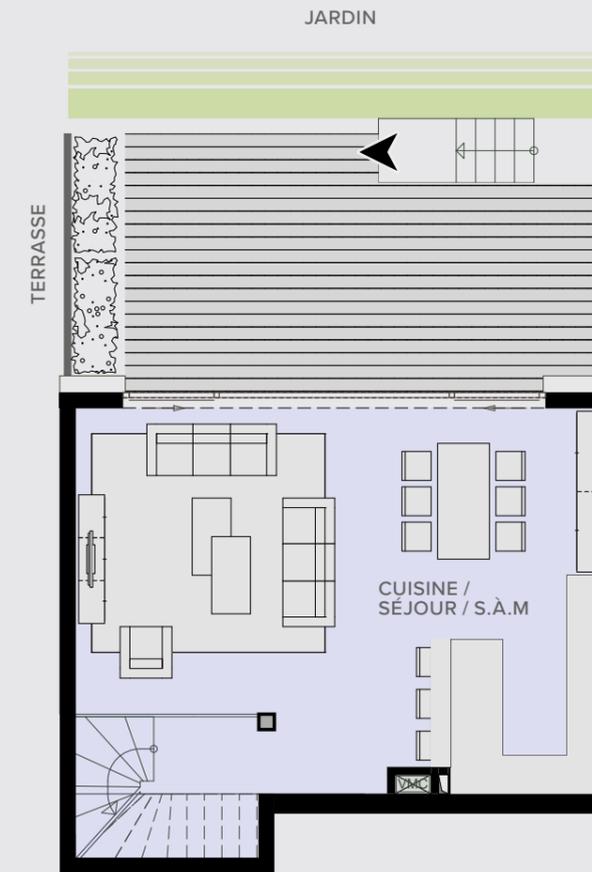
Chambre 2 - 10,38 m<sup>2</sup>

Chambre 3 - 11,41 m<sup>2</sup>

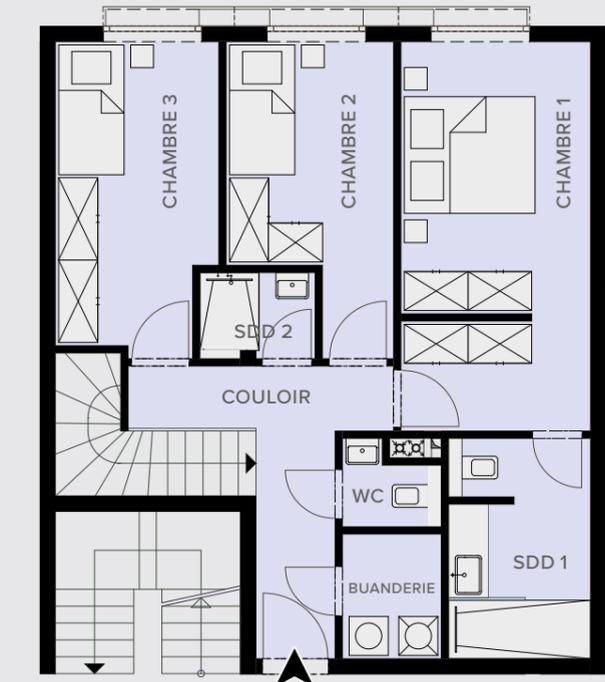
Couloir - 8,31 m<sup>2</sup>

Buanderie - 2,90 m<sup>2</sup>

WC - 1,68 m<sup>2</sup>



REZ-DE-CHAUSSÉE



1ER ÉTAGE



Nord

NIVEAU

00



3 chambres



2 SDD



1 cave



1 jardin



2 places

DUPLEX  
APPARTEMENT 03

125,69 m<sup>2</sup>

Jardin - 230,24 m<sup>2</sup>

Terrasse - 30,49 m<sup>2</sup>

Couloir - 15,04 m<sup>2</sup>

WC - 1,87 m<sup>2</sup>

SDD 1 - 5,36 m<sup>2</sup>

SDD 2 - 4,27 m<sup>2</sup>

Chambre 1 - 14,14 m<sup>2</sup>

Chambre 2 - 13,88 m<sup>2</sup>

Chambre 3 - 13,88 m<sup>2</sup>

Dressing - 6,10 m<sup>2</sup>

Cuisine /Séjour - 41,67 m<sup>2</sup>

Débarras 1 - 1,55 m<sup>2</sup>

Débarras 2 - 1,56 m<sup>2</sup>



NIVEAU  
**01**

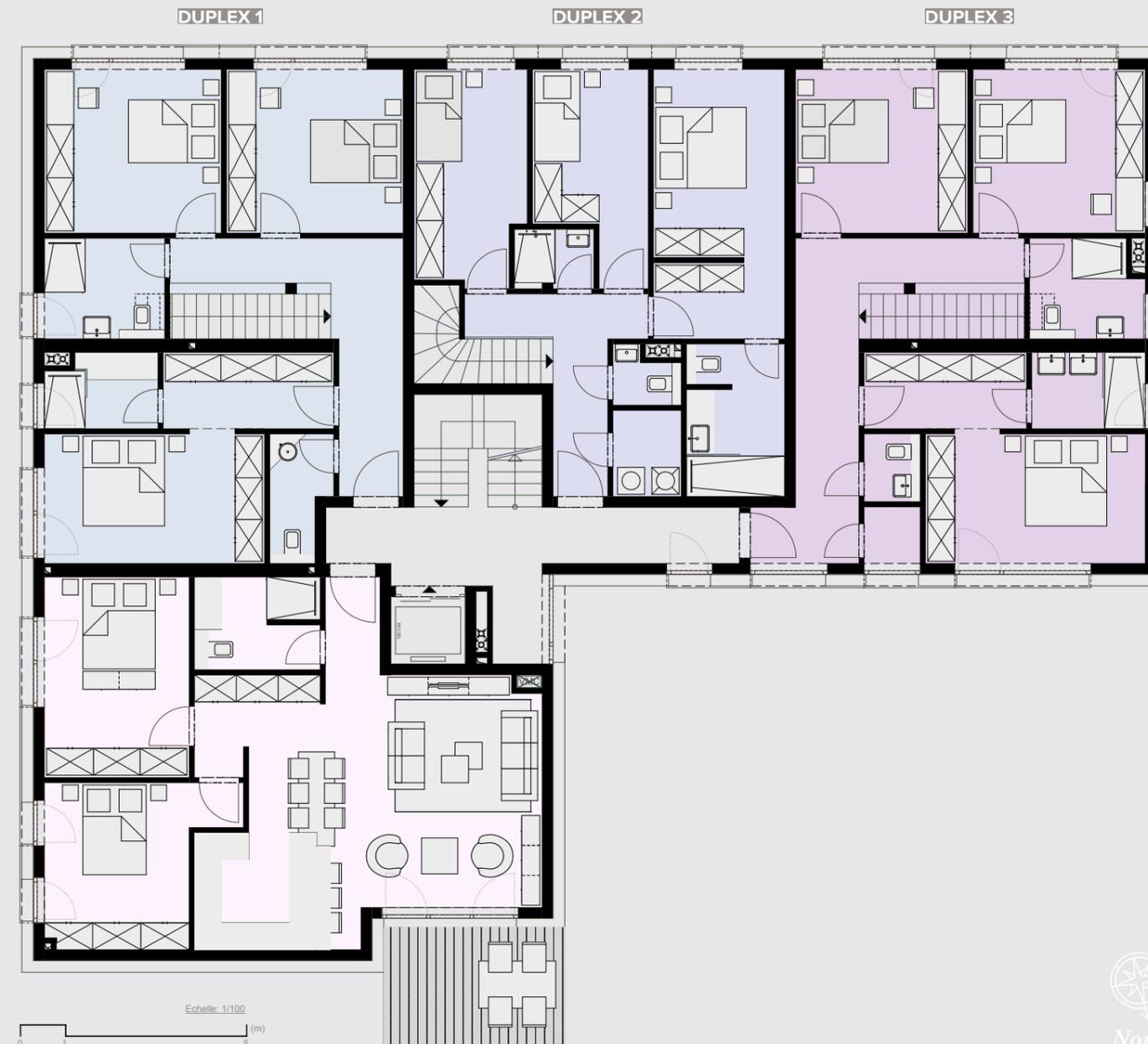
**1 APPARTEMENT**

*2 chambres - 1 balcon*

**3 APPARTEMENTS EN DUPLEX (suite)**

*3 chambres - 1 terrasse*

APPART 4



NIVEAU  
**01**



2 chambres



1 SDD



1 cave



2 places

## APPARTEMENT 04

### 79,65 m<sup>2</sup>

Balcon - 11,44 m<sup>2</sup>

Cuisine / Séjour - 37,84 m<sup>2</sup>

Entrée - 2,64 m<sup>2</sup>

Chambre 1 - 14,29 m<sup>2</sup>

Chambre 2 - 13,03 m<sup>2</sup>

Couloir - 3,69 m<sup>2</sup>

SDD - 5,61 m<sup>2</sup>



Nord





DUPLIX  
AGENCEMENT #2

## ENSEMBLE **VOYONS PLUS GRAND**

### **AGRANDISSEMENT DES DUPLEX 2 & 3**

*Nous vous proposons une autre alternative d'agencement pour le rez-de-chaussée de notre future résidence Lydia. En effet, nous avons la possibilité de **supprimer l'espace de bureau privatif de 61,52 m<sup>2</sup>, initialement prévu, au profit d'un agrandissement des duplex 2 et 3.** Ces appartements disposeront ainsi de 4 chambres.*



NIVEAU  
**00**

**1 COMMERCE**

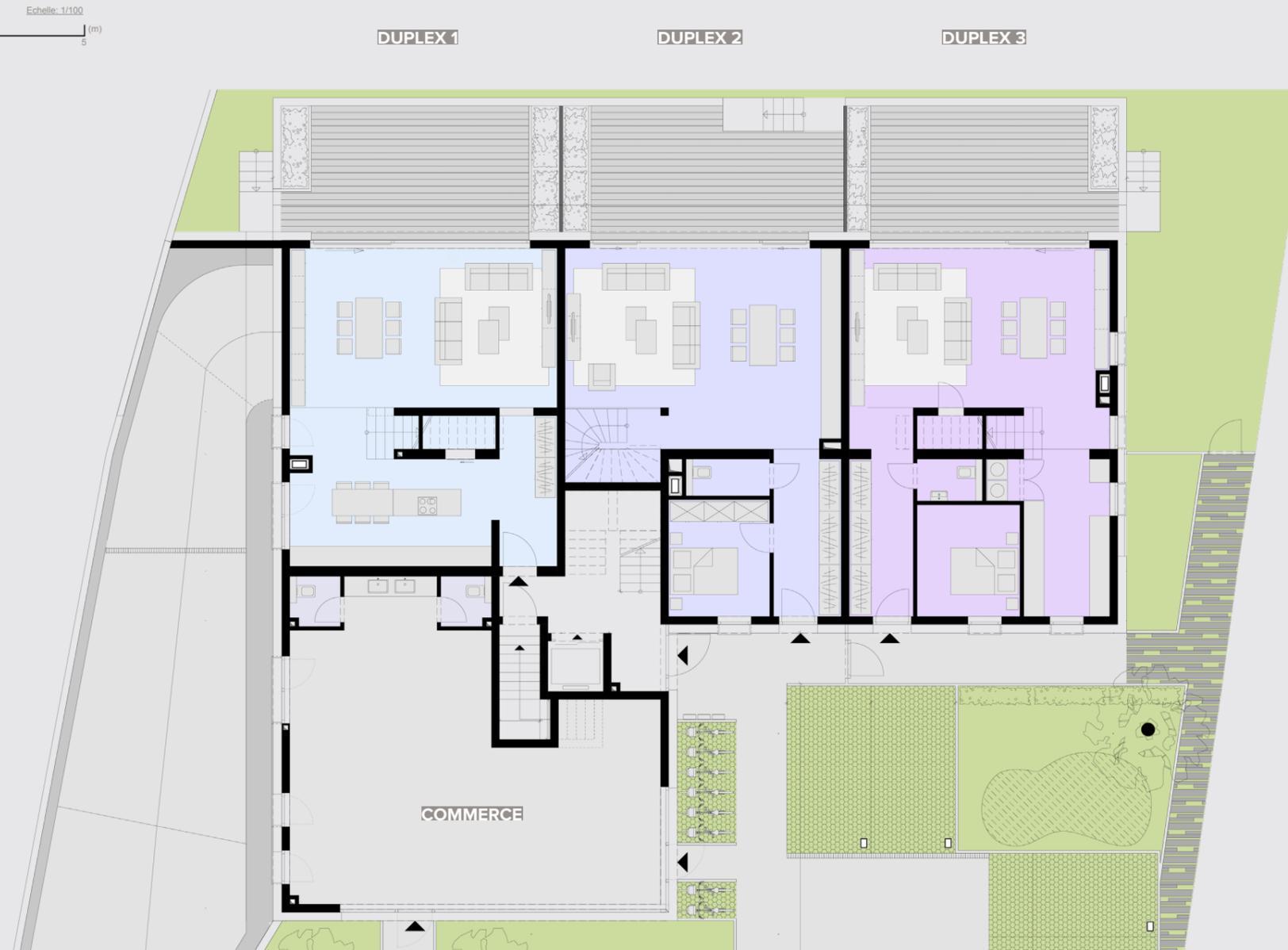
**3 APPARTEMENTS EN DUPLEX**

*3 ou 4 chambres - 1 terrasse*

Echelle: 1/100  
(m)



AGENCEMENT #2



NIVEAU

00



3 chambres



2 SDD



1 cave



1 jardin



2 places

DUPLEX  
APPARTEMENT 01

151,69 m<sup>2</sup>

Jardin - 135,69 m<sup>2</sup>

Terrasse - 31,25 m<sup>2</sup>

Couloir - 12,12 m<sup>2</sup>

Séjour / S.à.m - 37,75 m<sup>2</sup>

Cuisine / S.à.m - 31,47 m<sup>2</sup>

Dressing - 6,61 m<sup>2</sup>

Chambre 1 - 17,25 m<sup>2</sup>

Chambre 2 - 14,25 m<sup>2</sup>

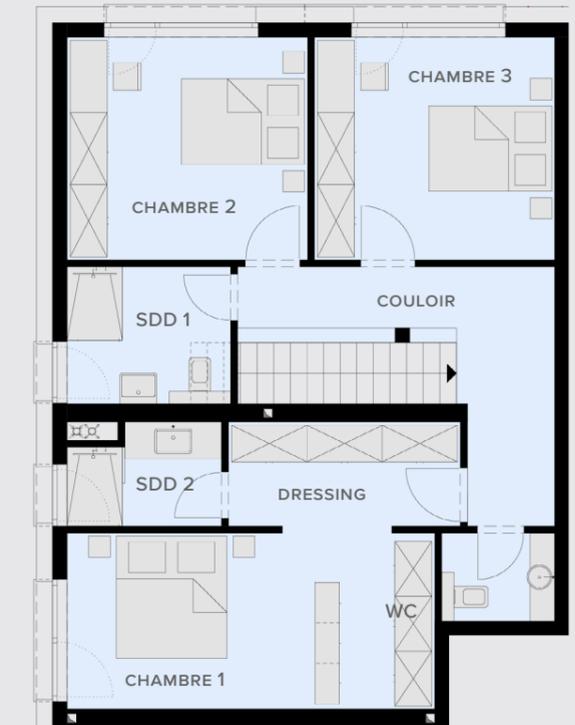
Chambre 3 - 14,24 m<sup>2</sup>

WC - 2,66 m<sup>2</sup>

SDD 1 - 5,96 m<sup>2</sup>

SDD 2 - 3,88 m<sup>2</sup>

Débarras - 2,16 m<sup>2</sup>



Nord

NIVEAU

00



4 chambres



2 SDD



1 cave



1 jardin



2 places

**DUPLEX**  
**APPARTEMENT 02**

**147,50 m<sup>2</sup>**

Jardin - 122,29 m<sup>2</sup>

Terrasse - 31,69 m<sup>2</sup>

Cuisine / Séjour - 46,77 m<sup>2</sup>

SDD 1 - 7,84 m<sup>2</sup>

SDD 2 - 4,02 m<sup>2</sup>

Chambre 1 - 17,64 m<sup>2</sup>

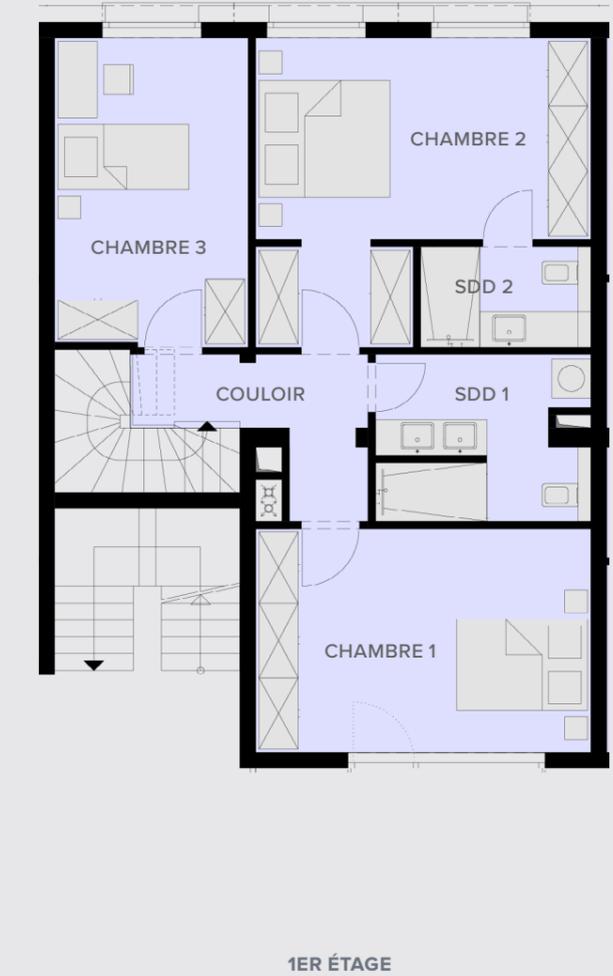
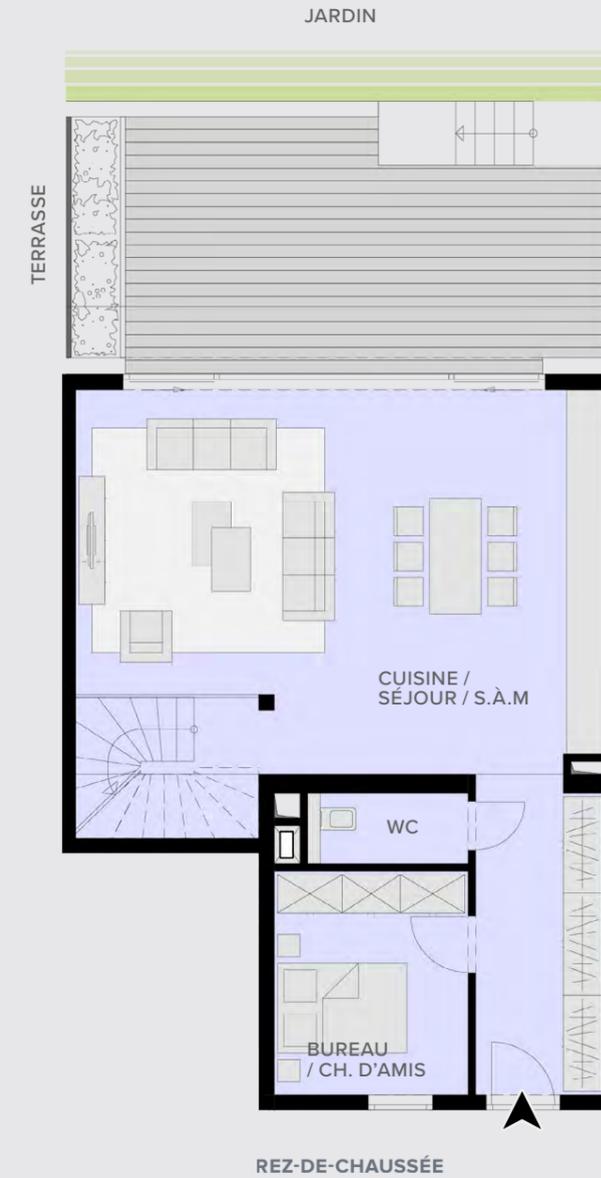
Chambre 2 - 19,71 m<sup>2</sup>

Chambre 3 - 13,97 m<sup>2</sup>

Bureau / CH. d'amis - 10,46 m<sup>2</sup>

Couloir - 5,56 m<sup>2</sup>

WC - 2,73 m<sup>2</sup>



NIVEAU

00



4 chambres



2 SDD



1 cave



1 jardin



2 places

DUPLEX  
APPARTEMENT 03

161,23 m<sup>2</sup>

Jardin - 230,24 m<sup>2</sup>

Terrasse - 30,49 m<sup>2</sup>

Débarras - 1,94 m<sup>2</sup>

WC - 2,42 m<sup>2</sup>

Buanderie - 1,25 m<sup>2</sup>

Séjour - 38,69 m<sup>2</sup>

Couloir - 6,79 m<sup>2</sup>

S.D.D. 1 - 5,75 m<sup>2</sup>

S.D.D. 2 - 5,31 m<sup>2</sup>

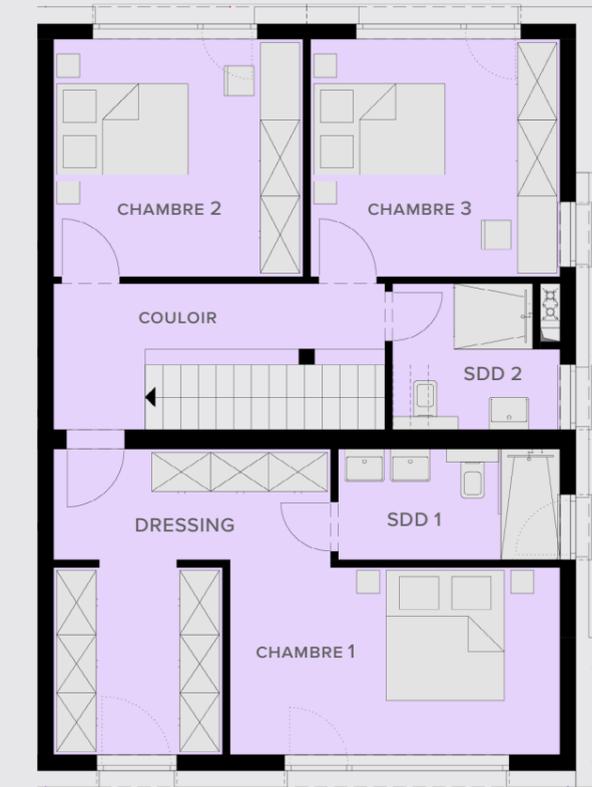
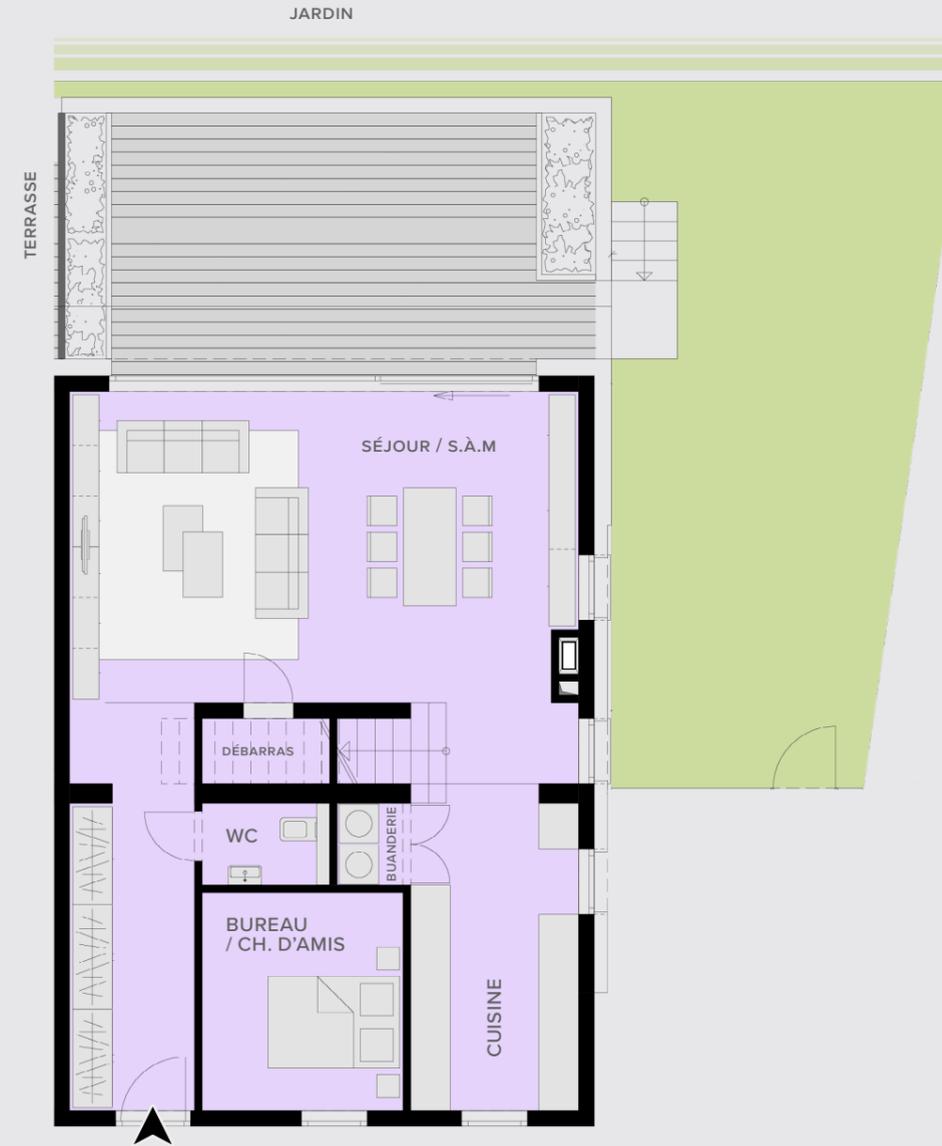
Cuisine - 11,99 m<sup>2</sup>

Bureau / CH. d'amis - 10,17 m<sup>2</sup>

Chambre 1 - 14,70 m<sup>2</sup>

Chambre 2 et 3 - 13,88 m<sup>2</sup>

Dressing - 14,77 m<sup>2</sup>



Nord

1ER ÉTAGE

NIVEAU  
**01**

**1 APPARTEMENT**

*2 chambres - 1 balcon*

**3 APPARTEMENTS EN DUPLEX (suite)**

*4 chambres - 1 terrasse*

APPART 4



NIVEAU

01



2 chambres



1 SDD



1 cave



2 places

## APPARTEMENT 04

**79,65 m<sup>2</sup>**

Balcon - 11,44 m<sup>2</sup>

Cuisine / Séjour - 37,84 m<sup>2</sup>

Entrée - 2,64 m<sup>2</sup>

Chambre 1 - 14,29 m<sup>2</sup>

Chambre 2 - 13,03 m<sup>2</sup>

Couloir - 3,69 m<sup>2</sup>

SDD - 5,61 m<sup>2</sup>



Nord

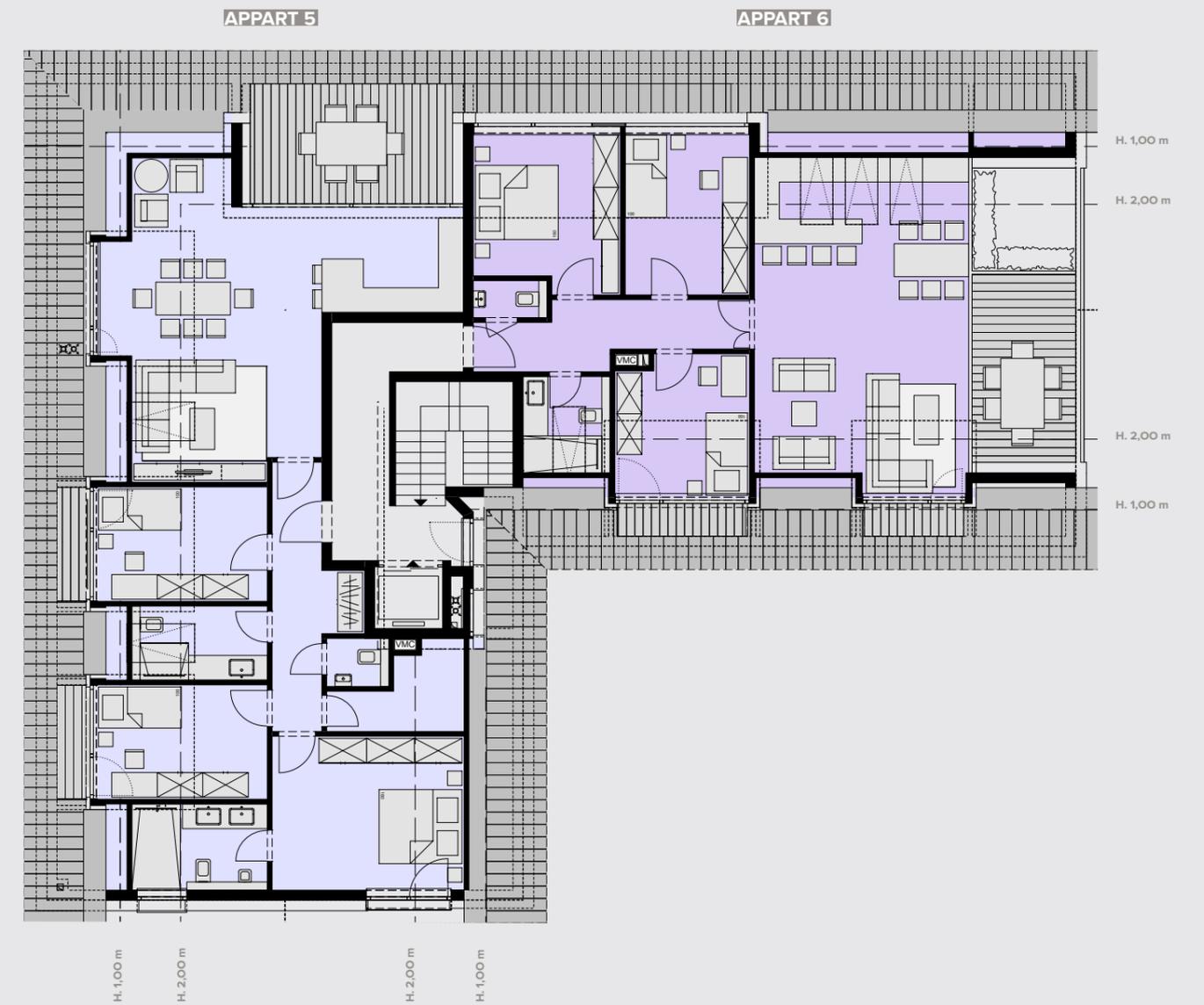


NIVEAU  
**02**

**2 APPARTEMENTS**

*3 chambres - 3 terrasses*

**COMBLES**



APPARTEMENT 05

**122,72 m<sup>2</sup>**

Terrasse 1 - 14,25 m<sup>2</sup>  
Terrasse 2 - 1,95 m<sup>2</sup>  
Terrasse 3 - 1,95 m<sup>2</sup>  
Couloir - 9,44 m<sup>2</sup>

Cuisine / Séjour - 42,21 m<sup>2</sup>  
SDD 1 - 6,85 m<sup>2</sup>  
SDD 2 - 5,89 m<sup>2</sup>  
Buanderie - 5,32 m<sup>2</sup>

Chambre 1 - 11,47 m<sup>2</sup>  
Chambre 2 - 11,47 m<sup>2</sup>  
Chambre 3 - 17,31 m<sup>2</sup>  
WC - 1,76 m<sup>2</sup>



3 chambres



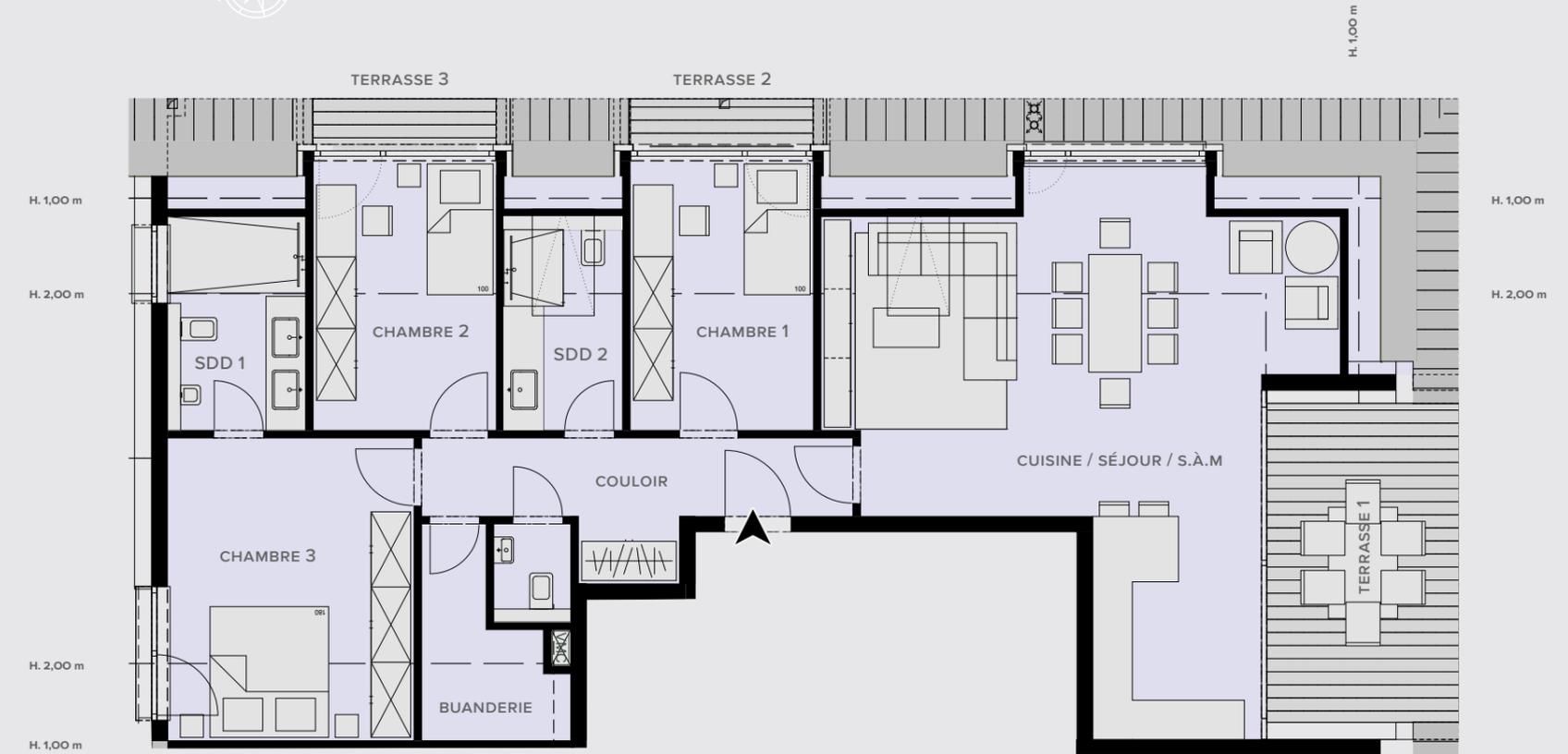
2 SDD



1 cave



2 places



**SURFACE TOTALE  
DE 149,26 M<sup>2</sup>**

*Composition :*

> 2.00m : 96,34 m<sup>2</sup>

2m - 1m : 26,38 m<sup>2</sup>

< 1m : 26,54 m<sup>2</sup>

NIVEAU  
**02**



3 chambres



2 SDD



1 cave



2 places

APPARTEMENT 06

**100,24 m<sup>2</sup>**

Terrasse 1 - 11,43 m<sup>2</sup>

Terrasse 2 - 1,68 m<sup>2</sup>

Terrasse 3 - 2,17 m<sup>2</sup>

Cuisine / Séjour - 41,13 m<sup>2</sup>

SDD - 4,92 m<sup>2</sup>

WC - 1,60 m<sup>2</sup>

Chambre 1 - 13,08 m<sup>2</sup>

Chambre 2 - 12,04 m<sup>2</sup>

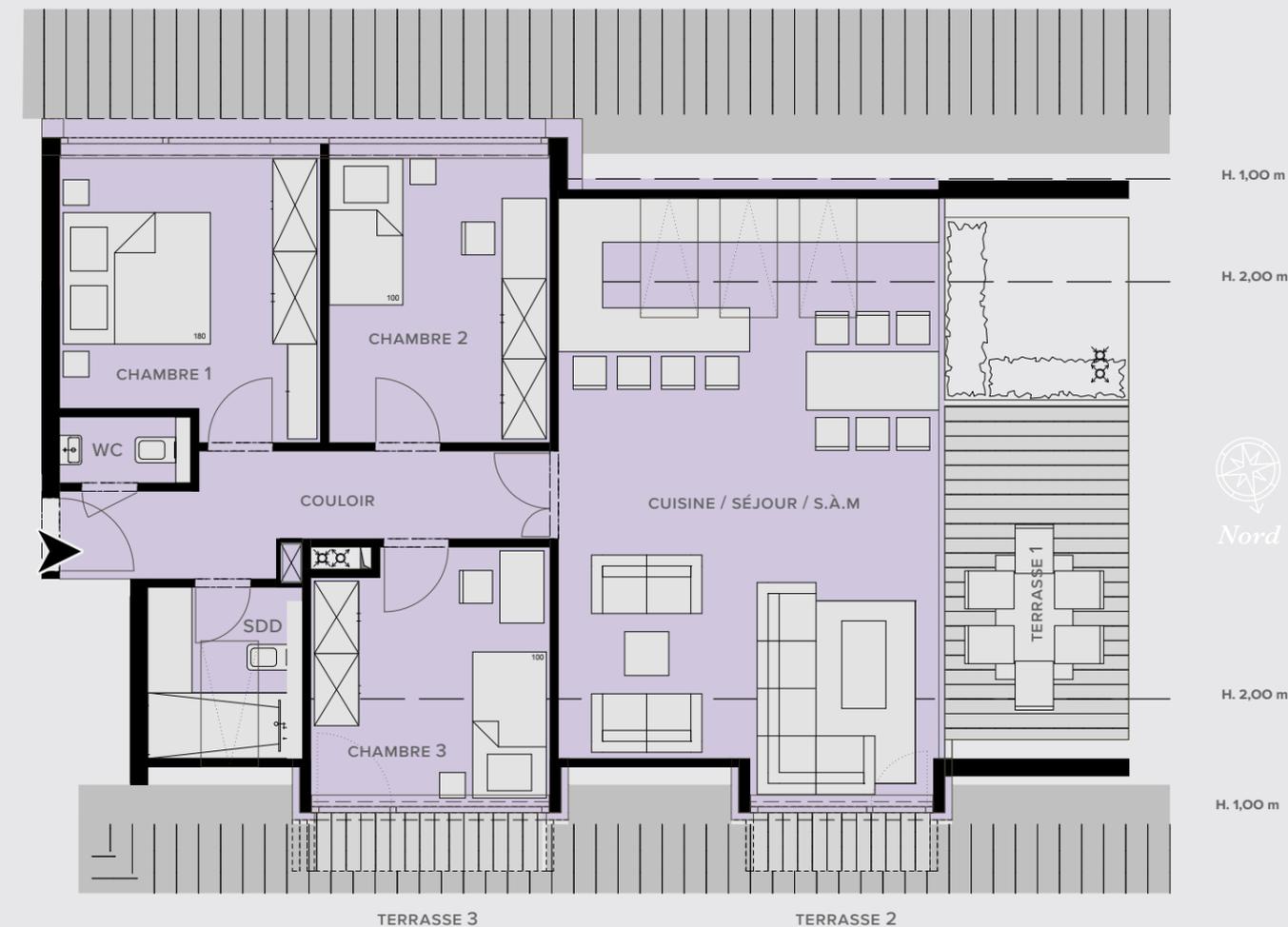
Chambre 3 - 10,94 m<sup>2</sup>

Couloir - 8,77 m<sup>2</sup>



**SURFACE TOTALE  
DE 126,24 M<sup>2</sup>**

Composition :  
> 2.00m : 73,46 m<sup>2</sup>  
2m - 1m : 26,78 m<sup>2</sup>  
< 1m : 26,00 m<sup>2</sup>





## FINITIONS EXTÉRIEUR

*Garde-corps extérieurs en verre, composés pour une partie en barres et pinces et/ou panneaux de verre suivant choix et indications du promoteur.*

*Loggia et terrasse : revêtement du sol en dalles céramiques au choix du promoteur de type 60x60x2.*

*Chassis de fenêtres et porte-fenêtre en profilés à coupure thermique en aluminium.*

*Logements privés équipés de volets roulants extérieurs commandés électriquement, de couleur en harmonie avec les couleurs de la façade, au choix du promoteur ou de l'architecte.*

*Porte de garage à enroulement motorisé avec finition en aluminium, à télécommande électrique.*

*Raccordements à l'égout, électricité, eau, TV, téléphone (hors frais d'abonnement).*



## FINITIONS INTÉRIEUR

*Chambranles et portes en bois composite, couleur blanc pour les portes intérieures. Portes d'entrée palières de sécurité et anti-effraction classe 3, résistantes au feu, isolation thermique et acoustique, avec serrures de sécurité à 3 points de fermetures.*

*Équipement sanitaire moderne comportant entre autres des WC suspendus, bac à douche émaillé dimension 90x90, sèche serviette électrique.*

*Carrelage à choisir chez le fournisseur jusqu'à 50,00 € TTC / m<sup>2</sup>. Pose collée prévue jusqu'à 38,00 € TTC / m<sup>2</sup>. Pose collée prévue pour un carrelage de 30x60.*

*Triple-vitrage et chassis de fenêtre en aluminium.*



**AGENCE DE VENTE**

---

**PROMOTEUR**

---

# NOTES

A series of ten horizontal dotted lines spanning the width of the page, intended for handwritten notes.

**the  
agency.**

real estate

(+352) 27 87 22

[www.theagency.lu](http://www.theagency.lu)

•  
38 Rangwee L-2412  
Luxembourg

Résidence  
**LYDIA**

14 RUE DE MUNSBACH  
**L-6941 NIEDERANVEN**