

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

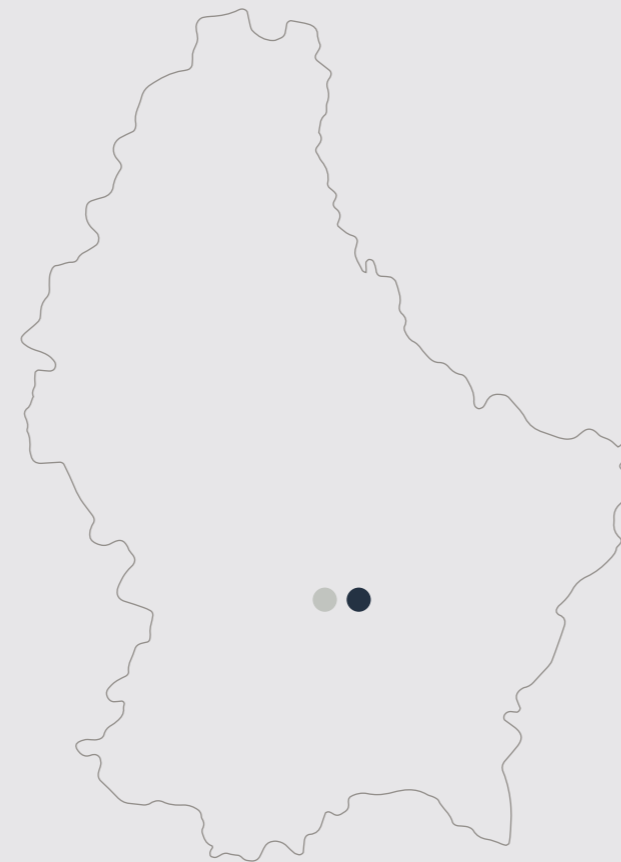
PLAN DES ÉTAGES

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

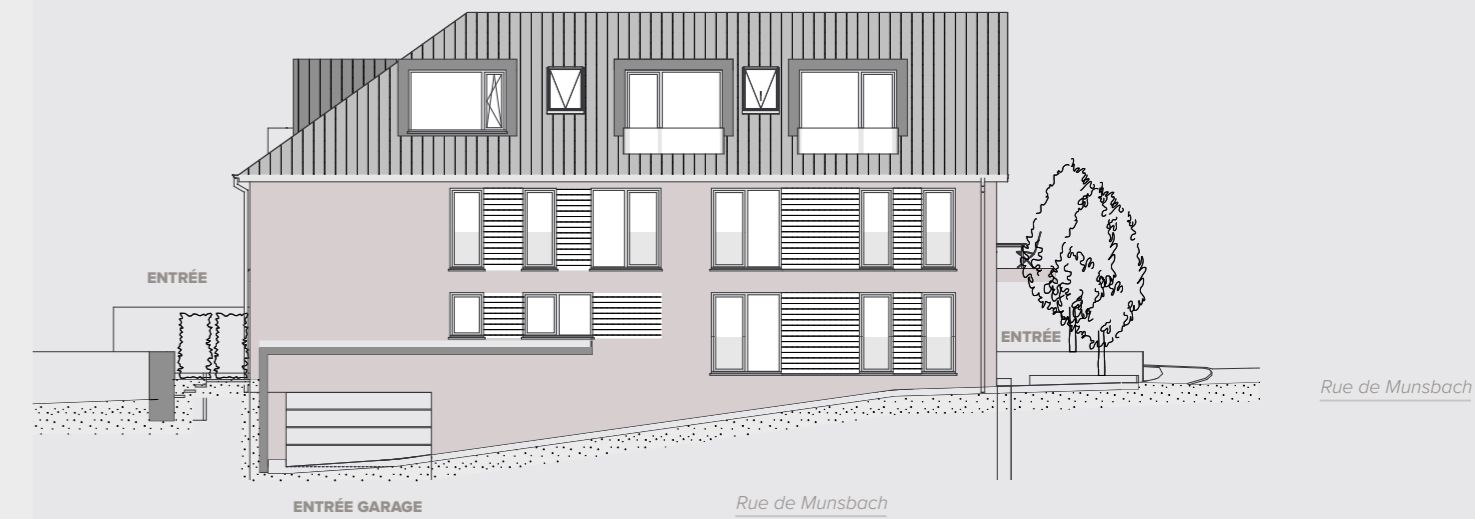
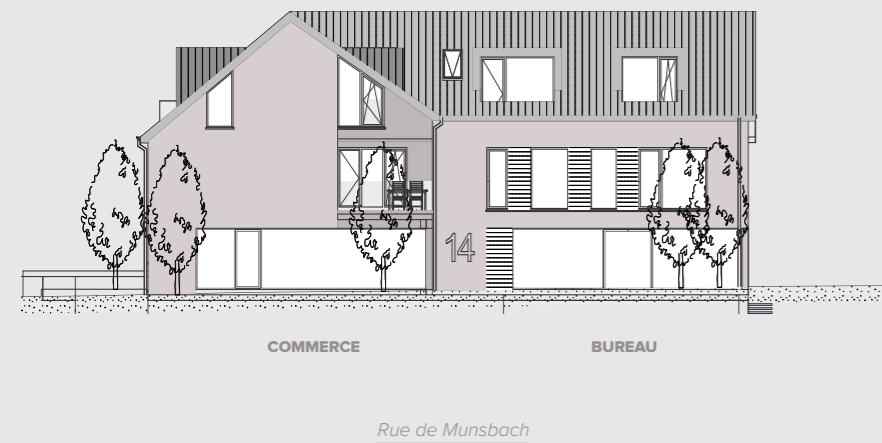
01

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 Niederaanven, 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





DUPLIX AGENCEMENT #1

NIVEAU
00



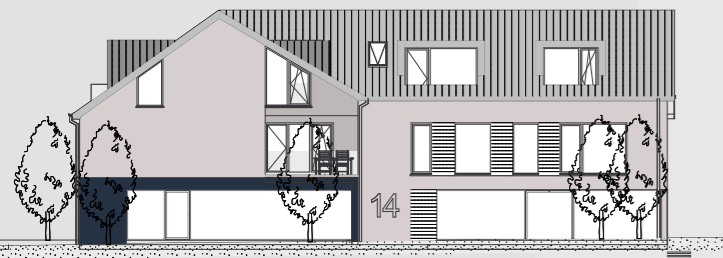
2 WC



3 P. VISITEURS

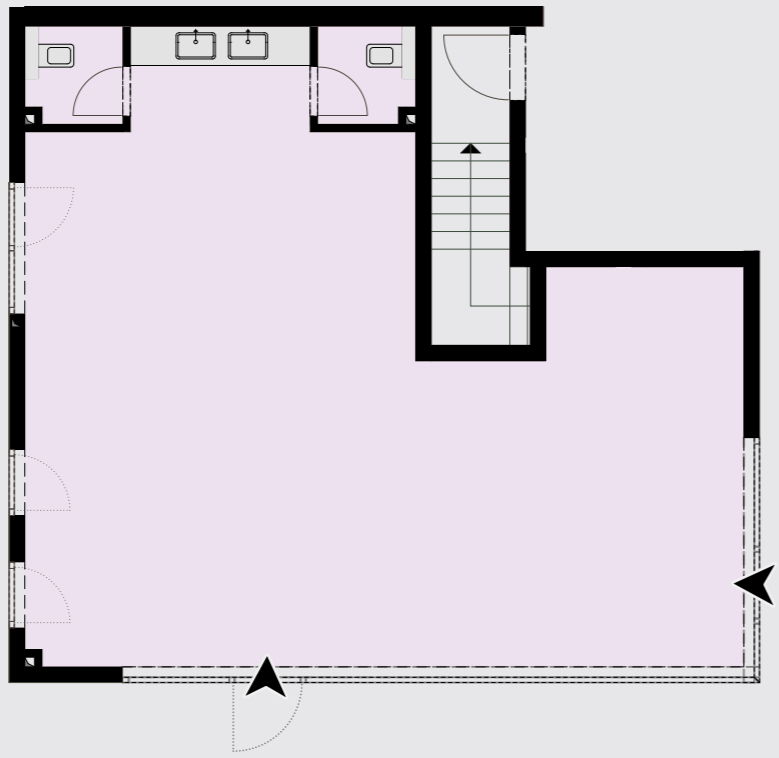


Nord



PROFESSION LIBÉRALE
COMMERCE

86,19 m²



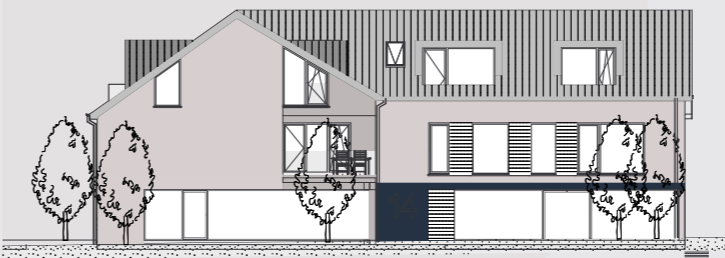
NIVEAU
00



3 P. VISITEURS

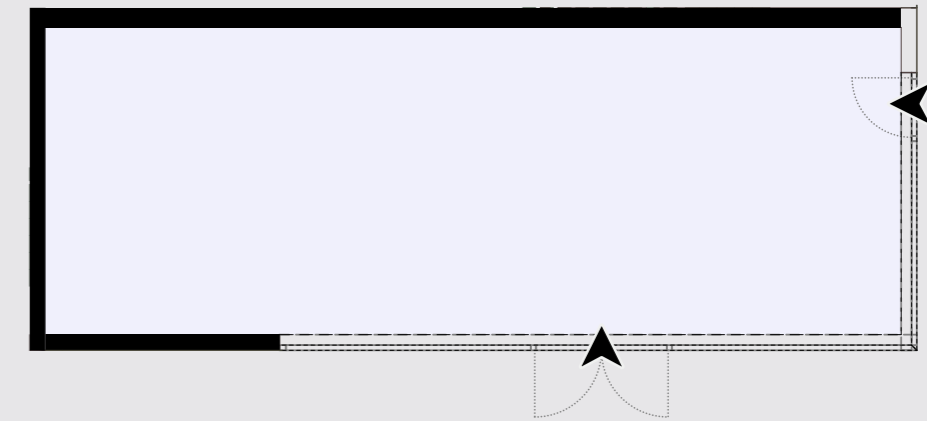


Nord



BUREAU

61,52 m²



NIVEAU

00



3 chambres



2 SDD



1 cave



1 jardin



2 places

DUPLEX
APPARTEMENT 01

151,75 m²

Jardin - 135,69 m²

Terrasse - 31,25 m²

Couloir - 12,12 m²

Séjour / S.à.m - 37,75 m²

Cuisine / S.à.m - 31,27 m²

Dressing - 6,41 m²

Chambre 1 - 14,15 m²

Chambre 2 - 14,25 m²

Chambre 3 - 14,24 m²

WC - 3,46 m²

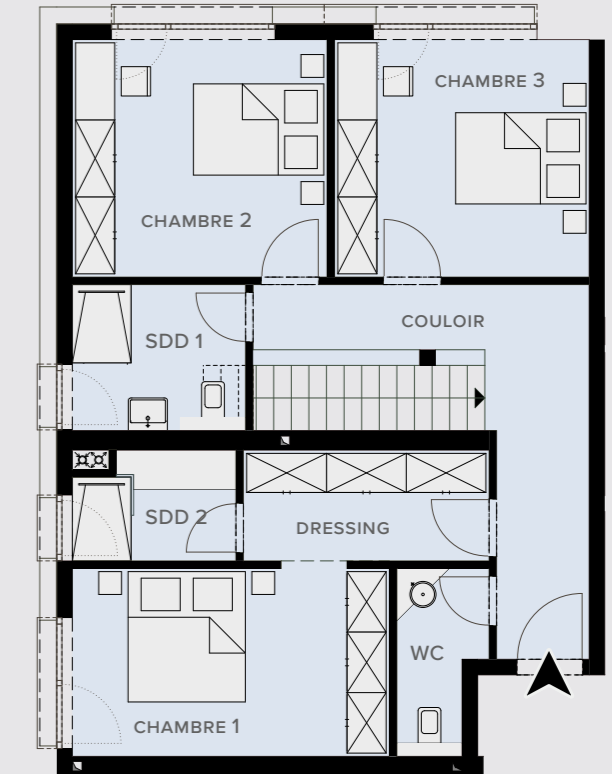
SDD 1 - 5,96 m²

SDD 2 - 3,99 m²

Débarras - 2,05 m²



REZ-DE-CHAUSSÉE



1ER ÉTAGE



Nord

NIVEAU

00



3 chambres



2 SDD



1 cave



1 jardin



2 places

DUPLEX
APPARTEMENT 02

117,06 m²

Jardin - 122,29 m²

Terrasse - 31,69 m²

Cuisine / Séjour - 46,77 m²

SDD 1 - 7,25 m²

SDD 2 - 2,30 m²

Chambre 1 - 17,17 m²

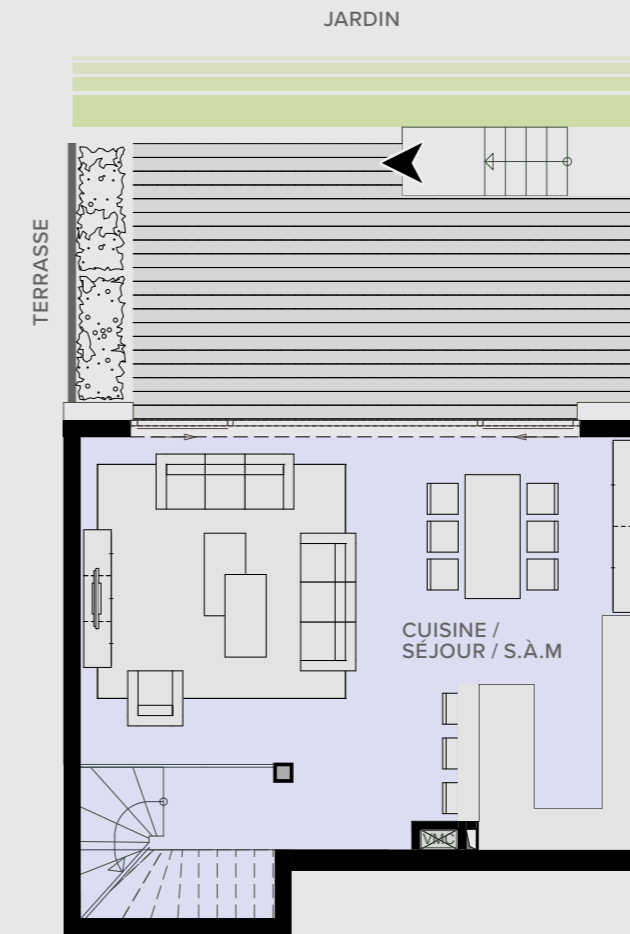
Chambre 2 - 10,38 m²

Chambre 3 - 11,41 m²

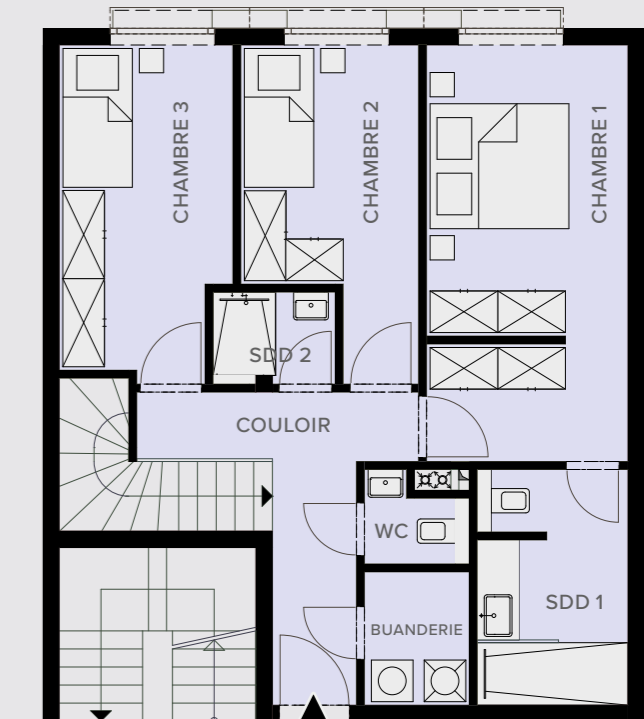
Couloir - 8,31 m²

Buanderie - 2,90 m²

WC - 1,68 m²



REZ-DE-CHAUSSÉE



1ER ÉTAGE



Nord

NIVEAU

00



3 chambres



2 SDD



1 cave



1 jardin



2 places

DUPLEX
APPARTEMENT 03

125,69 m²

Jardin - 230,24 m²

Terrasse - 30,49 m²

Couloir - 15,04 m²

WC - 1,87 m²

SDD 1 - 5,36 m²

SDD 2 - 4,27 m²

Chambre 1 - 14,14 m²

Chambre 2 - 13,88 m²

Chambre 3 - 13,88 m²

Dressing - 6,10 m²

Cuisine /Séjour - 41,67 m²

Débarras 1 - 1,55 m²

Débarras 2 - 1,56 m²



Nord

NIVEAU
01

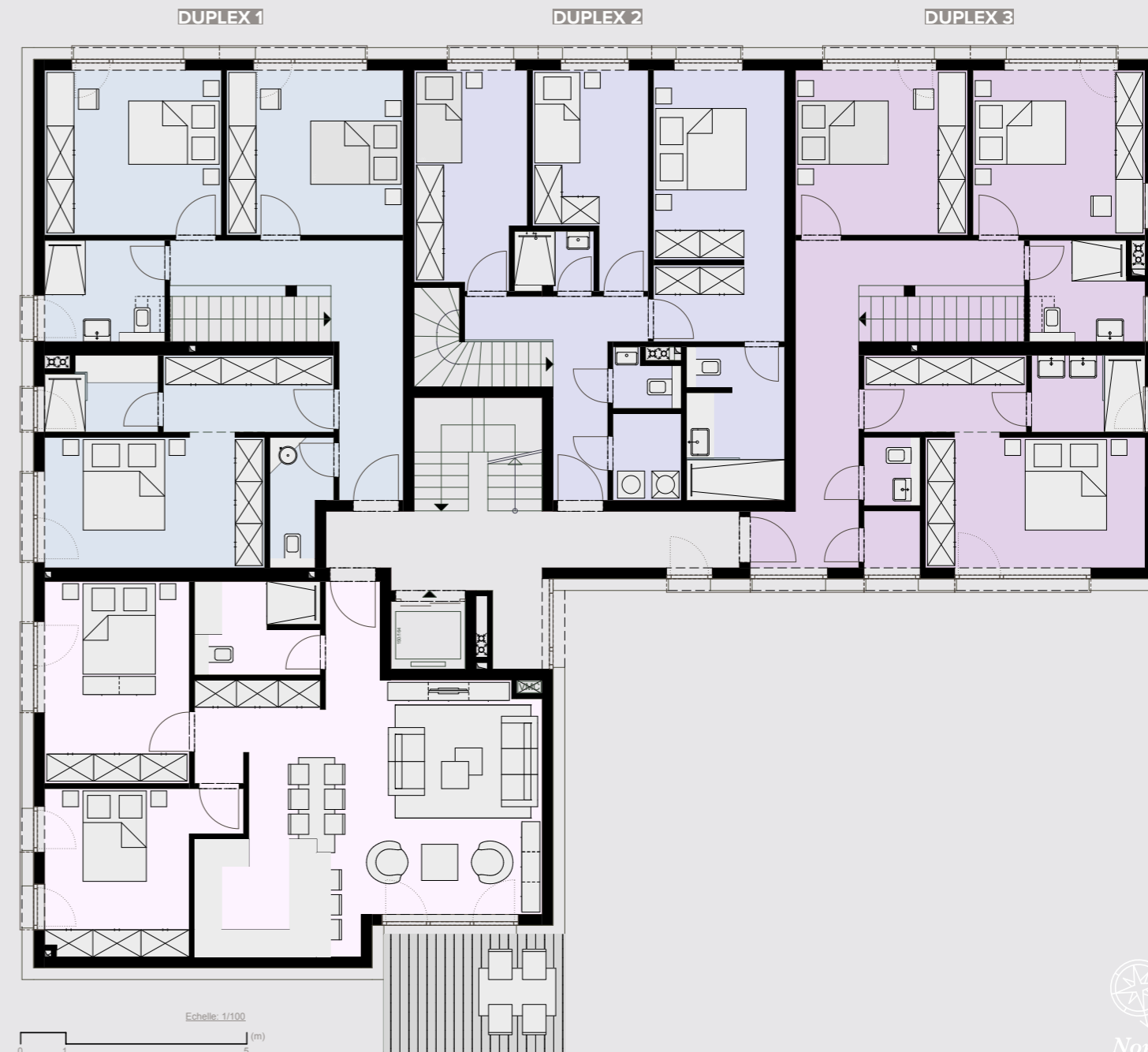
1 APPARTEMENT

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 m²

Balcon - 11,44 m²

Cuisine / Séjour - 37,84 m²

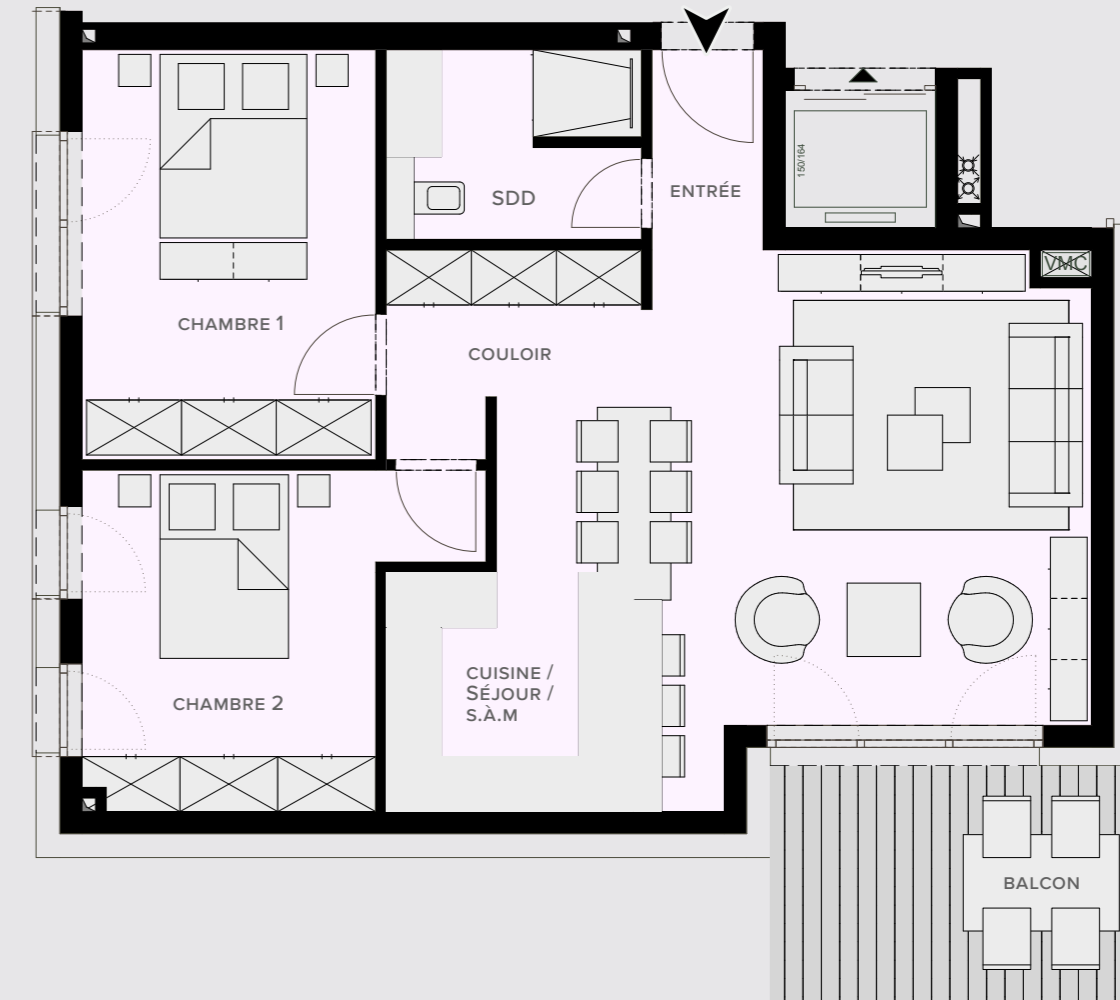
Entrée - 2,64 m²

Chambre 1 - 14,29 m²

Chambre 2 - 13,03 m²

Couloir - 3,69 m²

SDD - 5,61 m²



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 m², initialement prévu, au profit d'un agrandissement des duplex 2 et 3.** Ces appartements disposeront ainsi de 4 chambres.*



NIVEAU
00

1 COMMERCE

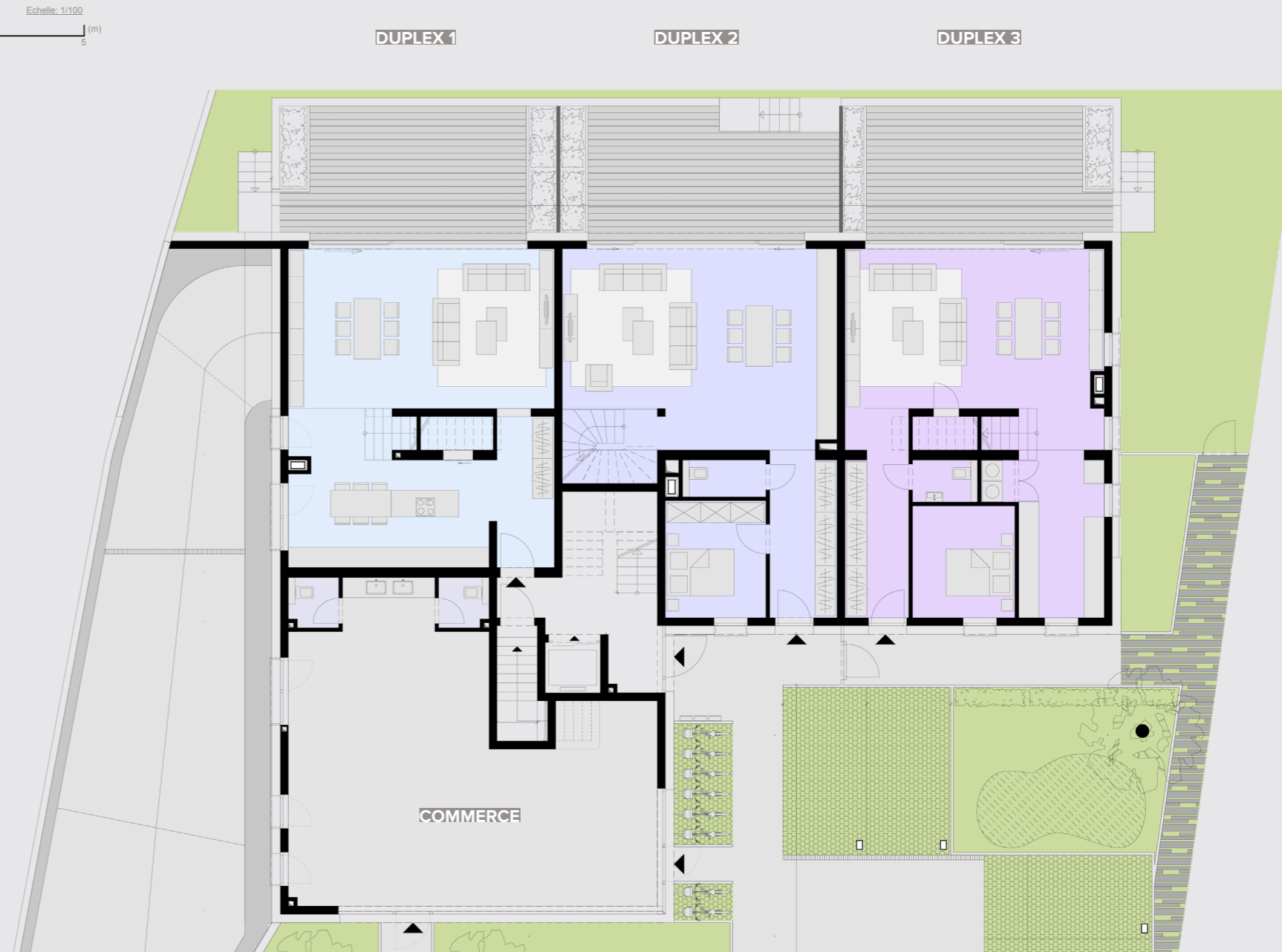
3 APPARTEMENTS EN DUPLEX

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 m²

Jardin - 135,69 m²

Terrasse - 31,25 m²

Couloir - 12,12 m²

Séjour / S.à.m - 37,75 m²

Cuisine / S.à.m - 31,47 m²

Dressing - 6,61 m²

Chambre 1 - 17,25 m²

Chambre 2 - 14,25 m²

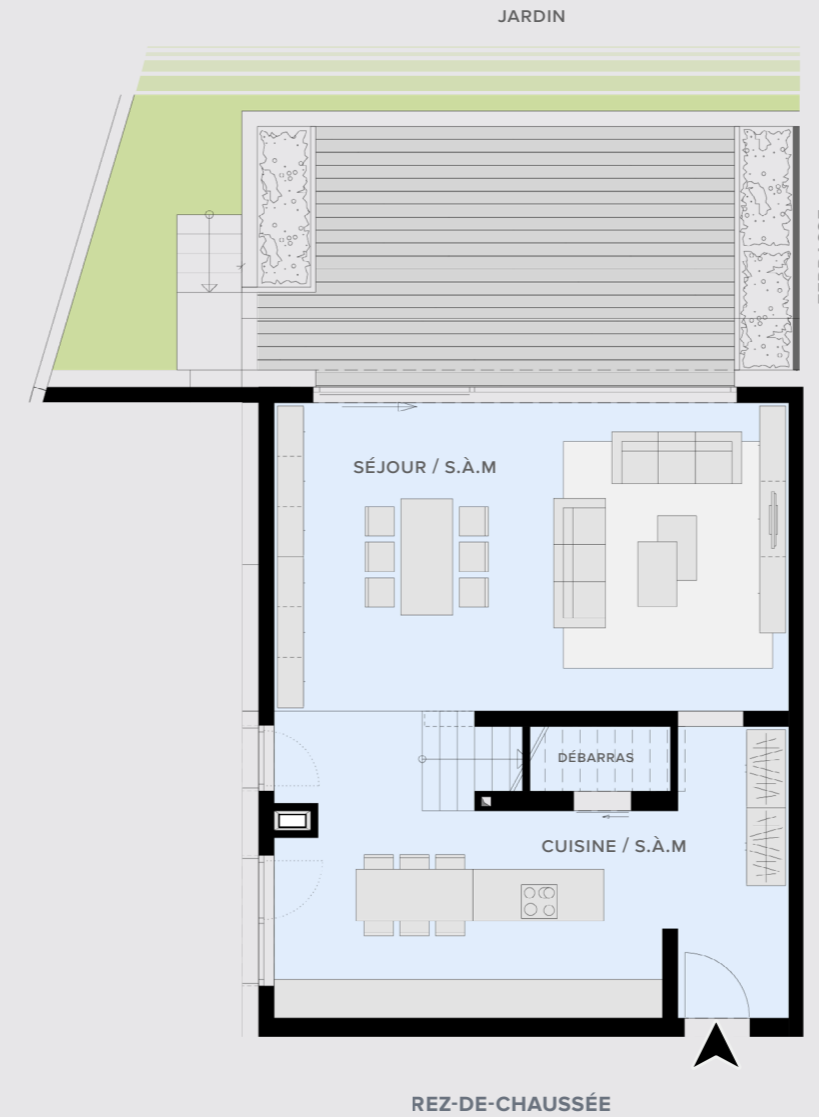
Chambre 3 - 14,24 m²

WC - 2,66 m²

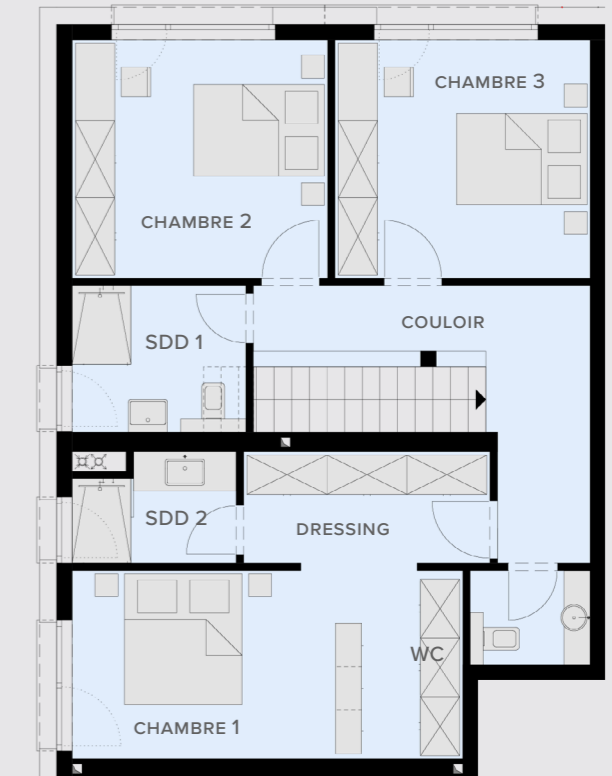
SDD 1 - 5,96 m²

SDD 2 - 3,88 m²

Débarras - 2,16 m²



REZ-DE-CHAUSSÉE



1ER ÉTAGE



Nord

NIVEAU

00



4 chambres



2 SDD



1 cave



1 jardin



2 places

DUPLEX
APPARTEMENT 02

147,50 m²

Jardin - 122,29 m²

Terrasse - 31,69 m²

Cuisine / Séjour - 46,77 m²

SDD 1 - 7,84 m²

SDD 2 - 4,02 m²

Chambre 1 - 17,64 m²

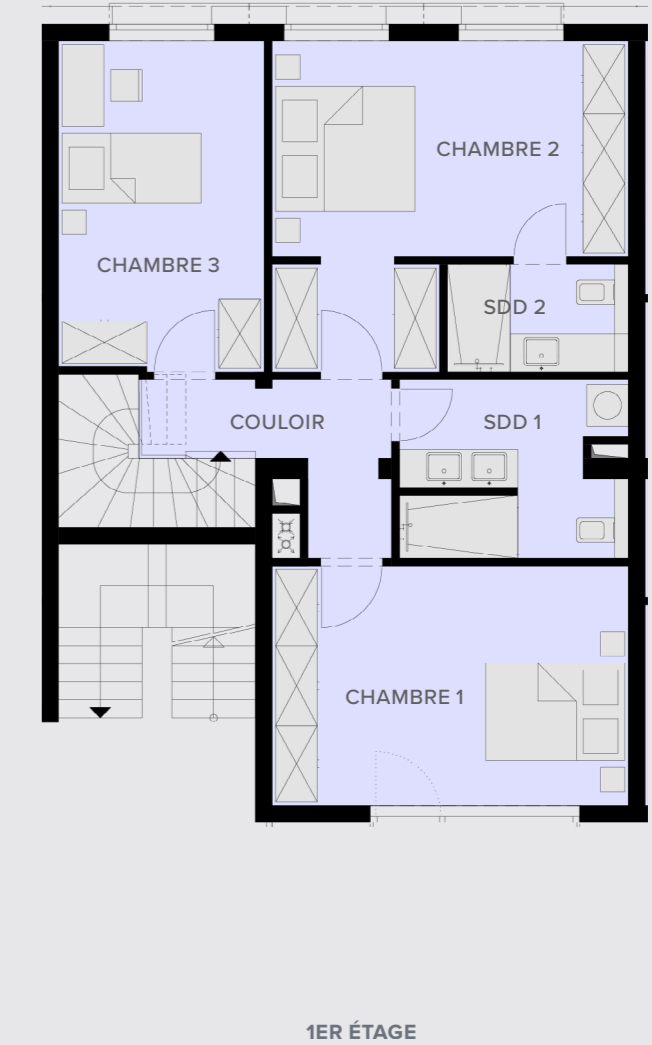
Chambre 2 - 19,71 m²

Chambre 3 - 13,97 m²

Bureau / CH. d'amis - 10,46 m²

Couloir - 5,56 m²

WC - 2,73 m²



NIVEAU

00



4 chambres



2 SDD



1 cave



1 jardin



2 places

DUPLEX
APPARTEMENT 03

161,23 m²

Jardin - 230,24 m²

Terrasse - 30,49 m²

Débarras - 1,94 m²

WC - 2,42 m²

Buanderie - 1,25 m²

Séjour - 38,69 m²

Couloir - 6,79 m²

S.D.D. 1 - 5,75 m²

S.D.D. 2 - 5,31 m²

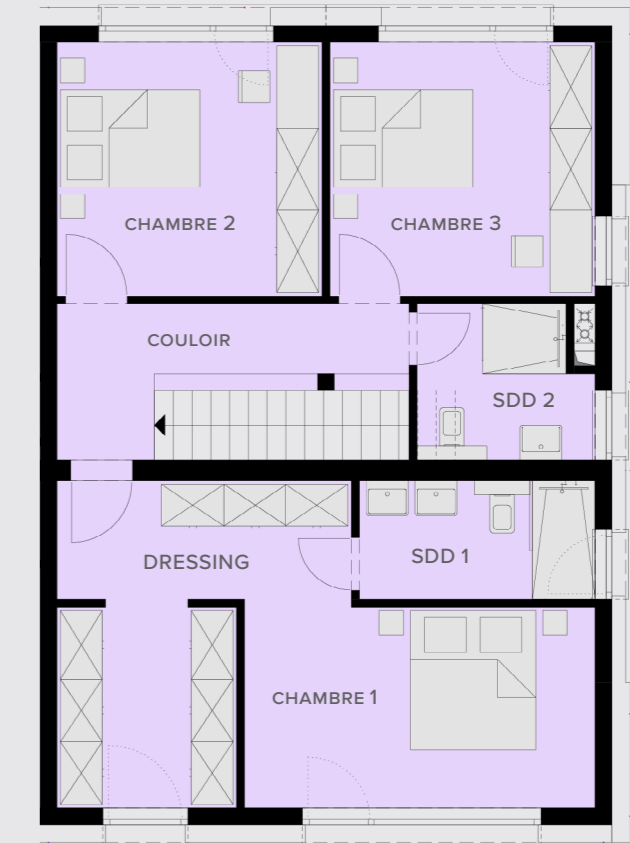
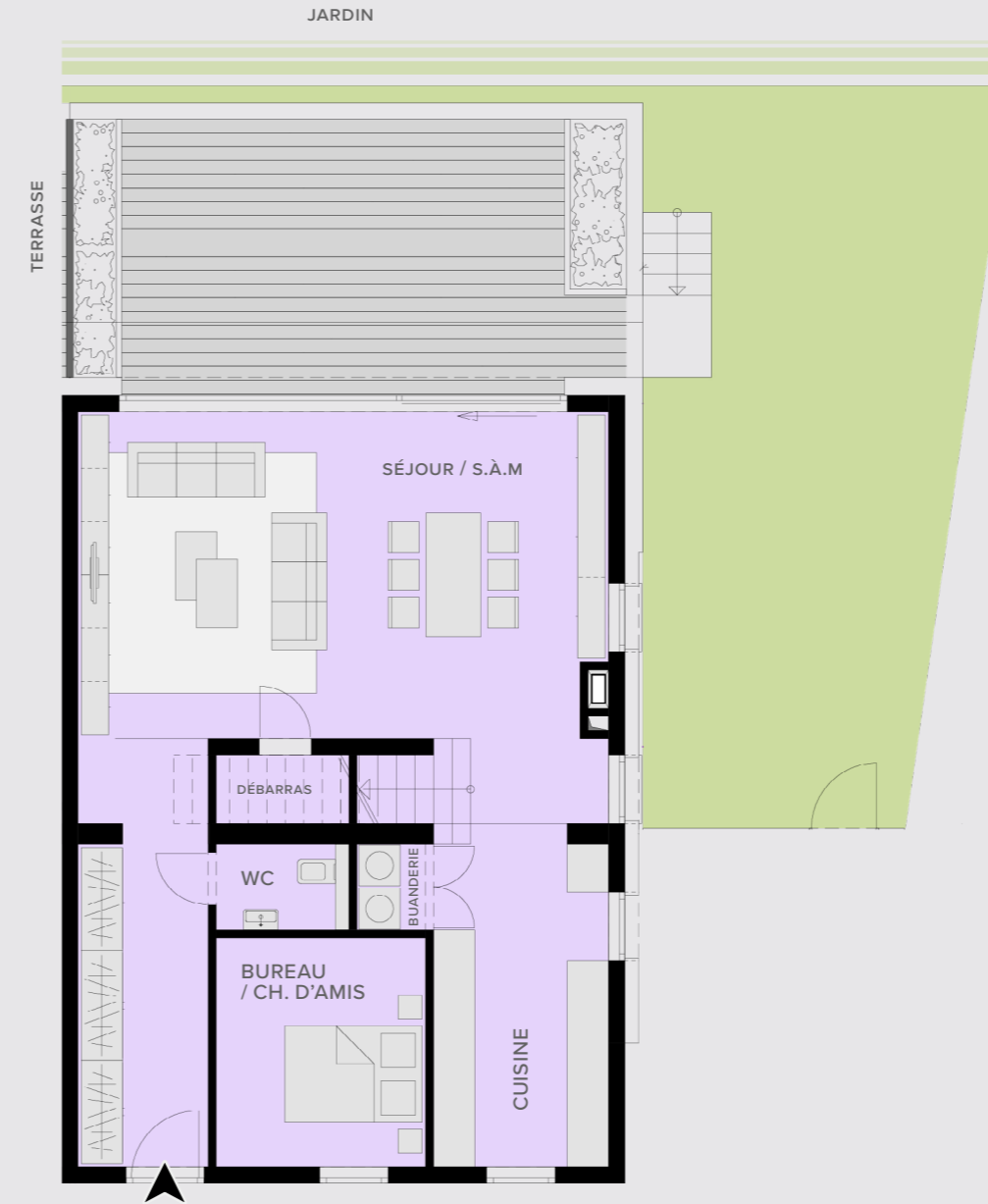
Cuisine - 11,99 m²

Bureau / CH. d'amis - 10,17 m²

Chambre 1 - 14,70 m²

Chambre 2 et 3 - 13,88 m²

Dressing - 14,77 m²



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 m²

Balcon - 11,44 m²

Cuisine / Séjour - 37,84 m²

Entrée - 2,64 m²

Chambre 1 - 14,29 m²

Chambre 2 - 13,03 m²

Couloir - 3,69 m²

SDD - 5,61 m²



Nord

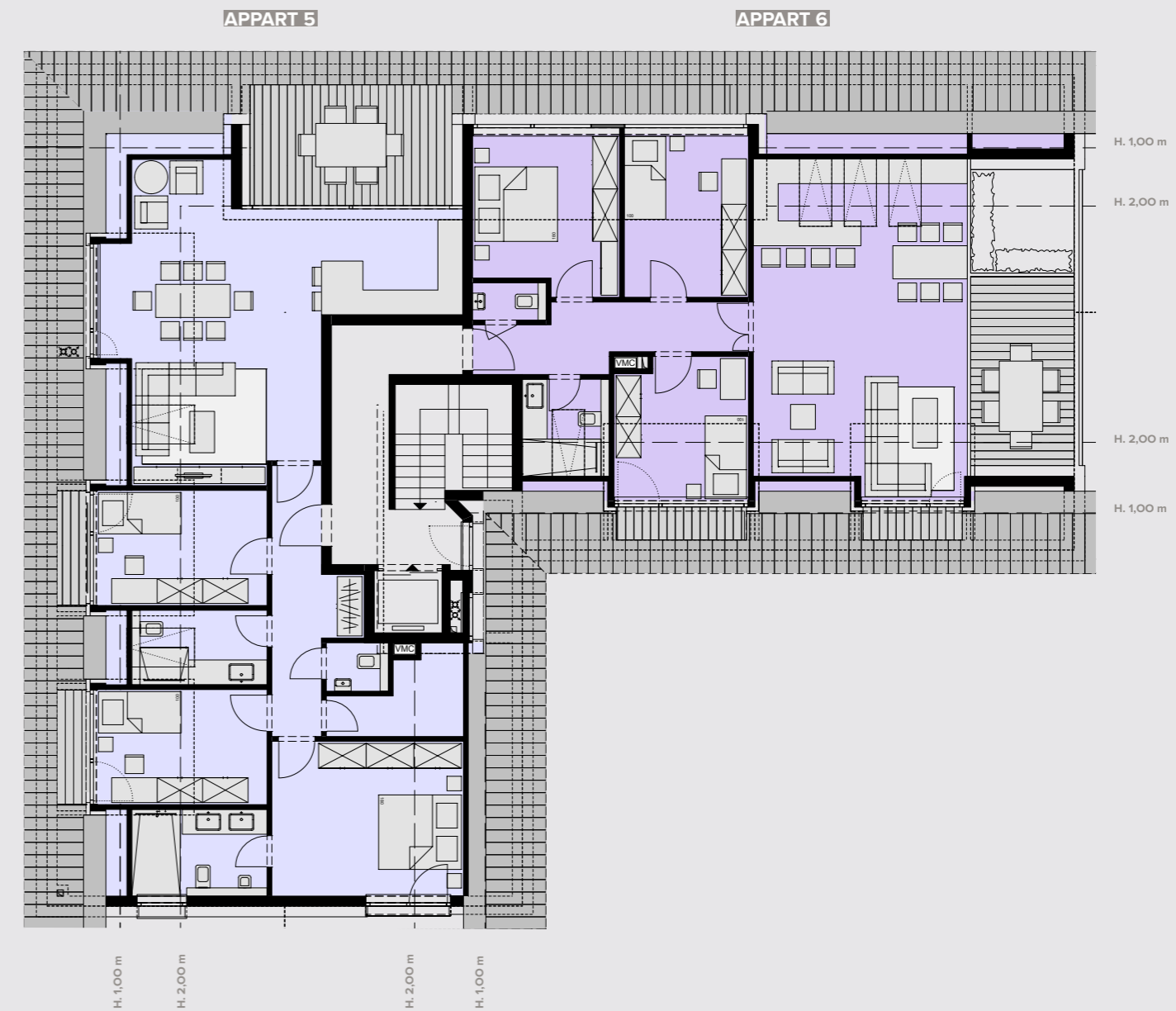


NIVEAU
02

2 APPARTEMENTS

3 chambres - 3 terrasses

COMBLES



APPARTEMENT 05

122,72 m²

Terrasse 1 - 14,25 m²
Terrasse 2 - 1,95 m²
Terrasse 3 - 1,95 m²
Couloir - 9,44 m²

Cuisine / Séjour - 42,21 m²
SDD 1 - 6,85 m²
SDD 2 - 5,89 m²
Buanderie - 5,32 m²

Chambre 1 - 11,47 m²
Chambre 2 - 11,47 m²
Chambre 3 - 17,31 m²
WC - 1,76 m²



3 chambres



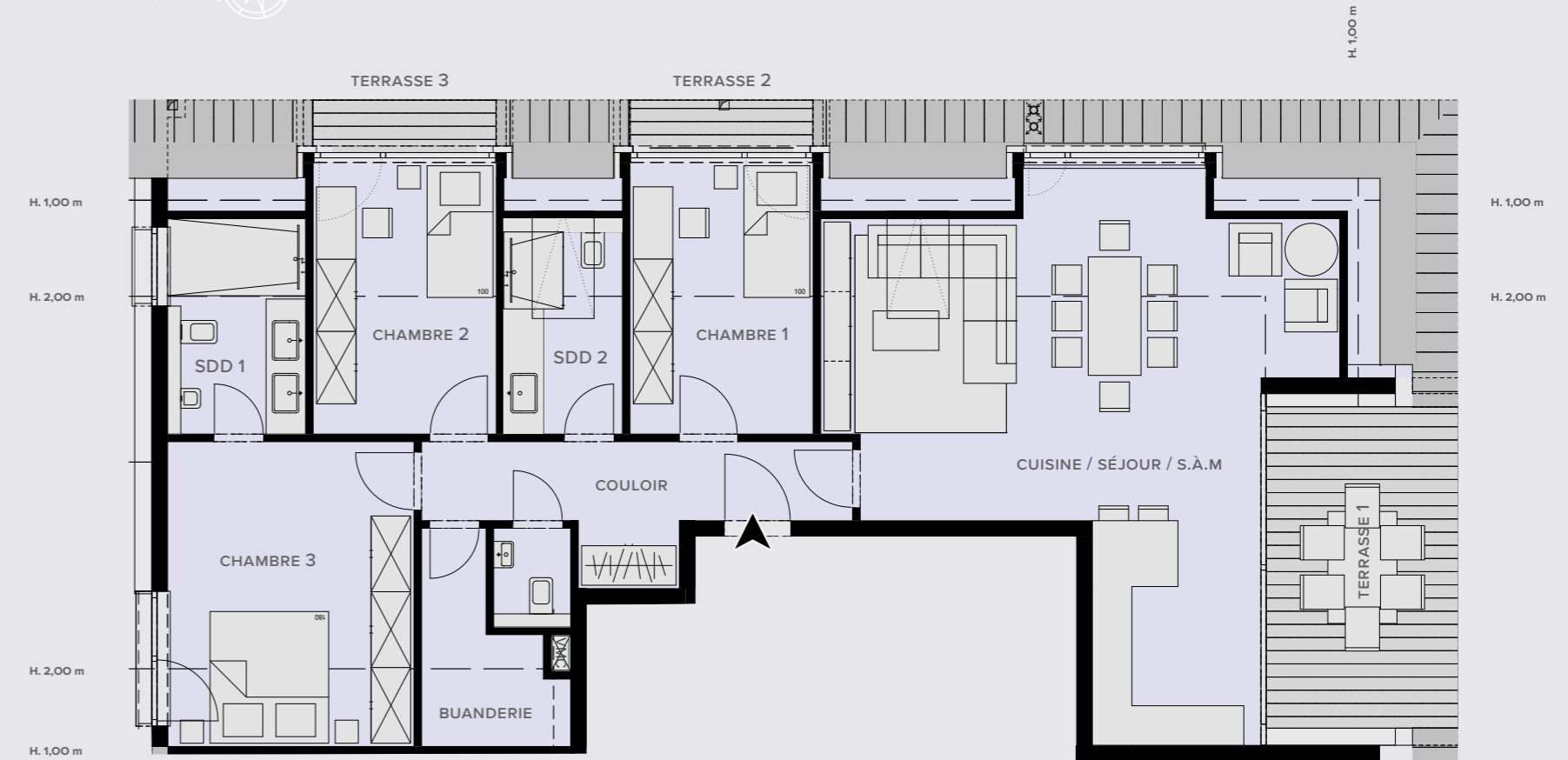
2 SDD



1 cave



2 places



**SURFACE TOTALE
DE 149,26 M²**

Composition :

> 2.00m : 96,34 m²

2m - 1m : 26,38 m²

< 1m : 26,54 m²

NIVEAU
02



3 chambres



2 SDD



1 cave



2 places

APPARTEMENT 06

100,24 m²

Terrasse 1 - 11,43 m²

Terrasse 2 - 1,68 m²

Terrasse 3 - 2,17 m²

Cuisine / Séjour - 41,13 m²

SDD - 4,92 m²

WC - 1,60 m²

Chambre 1 - 13,08 m²

Chambre 2 - 12,04 m²

Chambre 3 - 10,94 m²

Couloir - 8,77 m²



**SURFACE TOTALE
DE 126,24 M²**

Composition :
> 2.00m : 73,46 m²
2m - 1m : 26,78 m²
< 1m : 26,00 m²





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 / m². Pose collée prévue jusqu'à 38,00 € TTC / m². 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

•
38 Rangwee L-2412
Luxembourg

Résidence
LYDIA

14 RUE DE MUNSBACH
L-6941 NIEDERANVEN