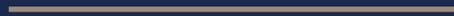




melodia
VOTRE RÉSIDENCE





08

APPARTS

DE 56m² À 124m²

32, ROUTE DE DIEKIRCH
L-7220 WALFERDANGE



16 PLACES
DE PARKING

1 AIRE DE JEUX
COMMUNE

1 APPART. AVEC
1 GRAND JARDIN
DE 163 m²





S O M M A I R E

LE PROJET	08
LOCALISATION	09
PLAN DE COUPE	11
SOUS-SOL	12
REZ-DE-CHAUSSÉE	16
ÉTAGE 01	20
ÉTAGE 02	24
ÉTAGE 03	30
ÉTAGE 04	34
FINITIONS	41

www.theagency.lu



L O C A L I S A T I O N & D E S C R I P T I O N

Walferdange est située dans le canton de Luxembourg, dans un cadre verdoyant et à quelques pas seulement (13 min) de la réserve naturelle de Sonneberg. La commune compte environ 8.550 hab.

Ville idéale pour les familles, limitrophe de la ville de Luxembourg et de la campagne, Walferdange dispose d'une crèche et de trois écoles publiques. Un ramassage scolaire est mis en place dans toute la commune.

Des Maisons Relais accueillent les enfants avant et après l'école, où ils peuvent y trouver un cadre agréable pour faire leurs devoirs ou profiter d'activités (*sportives, artistiques, etc*).

La gare de Walferdange, située à 3 min à pied de la résidence Mélodia, permet de rejoindre la gare centrale de Luxembourg en 14 min. Plusieurs supermarchés de proximité (*Delhaize, Cactus, Lidl, ...*) se trouvent dans le quartier, ainsi que plusieurs restaurants et cafés.

Résidence à taille humaine, Melodia dispose de 8 appartements dont 1 avec un grand jardin privatif de 163 m². Mélodia se situe à proximité de toutes commodités : terrains de jeux et de sports, piscine, boulangeries, centre médical, supermarchés, gare, etc. La résidence dispose de sa propre petite aire de jeux, idéale pour vos enfants.



melodia

32, ROUTE DE DIEKIRCH
L-7220 WALFERDANGE



GARE DE WALFERDANGE

3 min à pied

LUXEMBOURG-VILLE CENTRE

14 min en voiture

GARE DE LUXEMBOURG

16 min en voiture

15 min en train

STATIONNEMENT GRATUIT

+ CHARGY

En face

AUCHAN - KIRCHBERG

12 min en voiture

AÉROPORT FINDEL

12 min en voiture

WALFER SHOPPING CENTER

2 min en voiture

10 min à pied

CENTRE MÉDICAL

1 min en voiture

6 min à pied

FAÇADES AVANT

ET LATÉRALE





PLAN DE COUPE
FAÇADE LATÉRALE



PLAN DE COUPE
FAÇADE ARRIÈRE
& SOUS-SOL



PLAN DE COUPE
FAÇADE AVANT





S O U S - S O L

Le sous-sol propose une cave individuelle par appartement, incluse dans le prix de vente, ainsi qu'une buanderie commune. Grâce au carlift, vous accédez à 10 places de parking intérieur. Le sous-sol est relié à chaque étage grâce à un ascenseur et une cage d'escalier.

Caves	3,91 à 10,37 m²
Local chaudière	6,30 m²
Local technique	4,69 m²
Buanderie commune	10,10 m²
10 pl. de parking	



ROUTE DE DIEKIRCH





FAÇADE AVANT

ROUTE DE DIEKIRCH



32



REZ - DE - CHAUSSÉE

Nichée au cœur de la vallée de l'Alzette, la commune de Walferdange est idéale pour les amoureux de la nature ; pour en profiter pleinement vous disposerez d'un abris extérieur et d'un local à vélos. Mélodia fera aussi le bonheur des plus petits grâce à son aire de jeu privative à l'avant du bâtiment, route de Diekirch.

Un seul appartement, doté d'un spacieux jardin privatif avec terrasse, est proposé sur ce niveau.

Appart. 1	105,12 m²
Local vélos	15,94 m²
Local poubelles	15,96m²
Aire de jeux	24,96 m²
Abris vélos	4,89 m²
4 pl. de parking int.	
2 pl. de parking ext.	
Carlift	



ROUTE DE DIEKIRCH



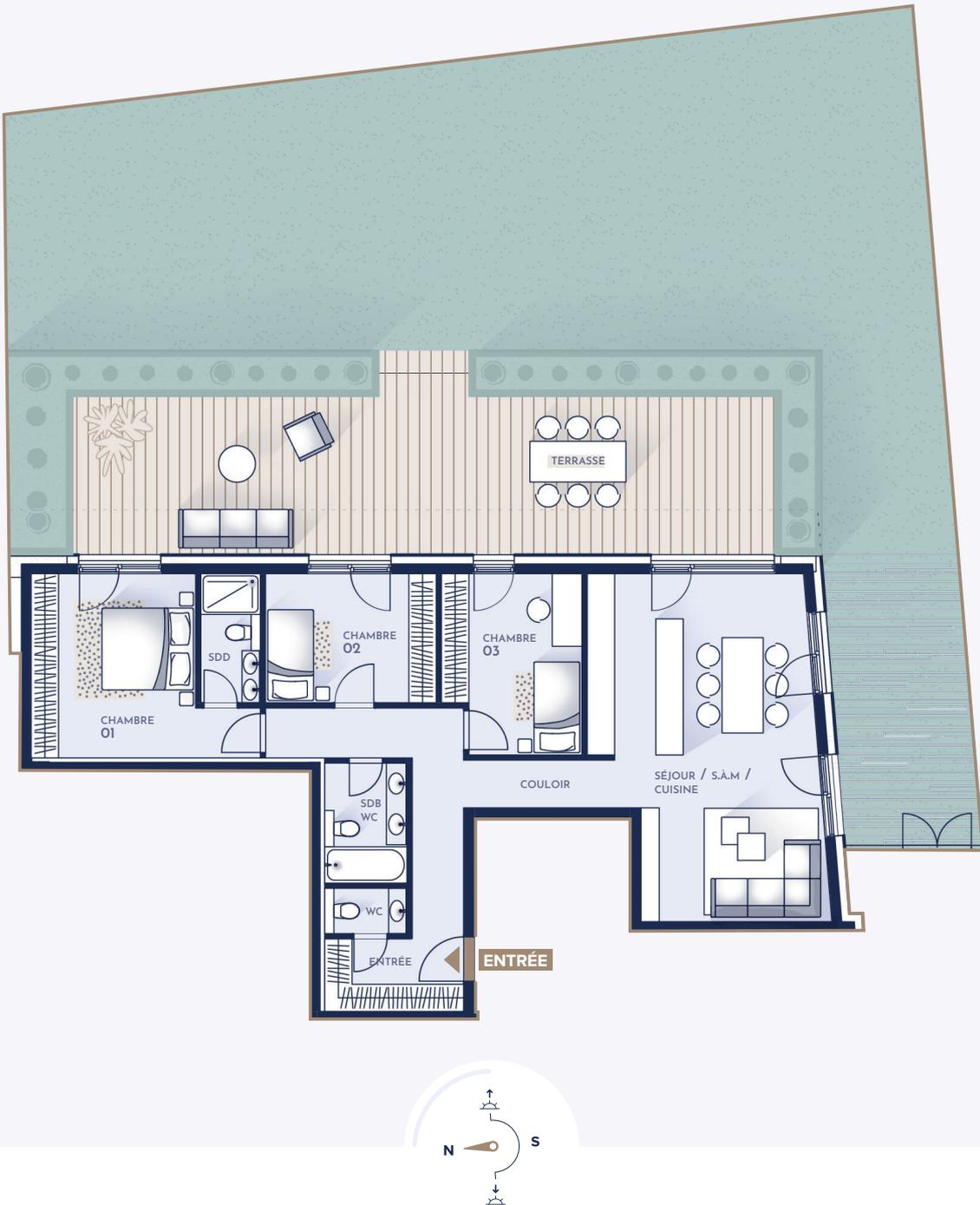
RDC

A P P A R T . 1

105,12 M2

Séjour/SàM/ Cuisine	35,74 m²
Couloir	12,10 m²
Entrée	4,86 m²
WC	1,78 m²
SDB	4,76 m²
Chambre 01	15,89 m²
SDD	3,70 m²
Chambre 02	10,63 m²
Chambre 03	11,59 m²







É T A G E . 1

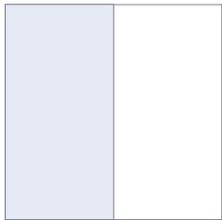
Le 1^{er} étage dispose de deux appartements traversant, ayant chacun deux loggias.

Appart. 2	131,28 m²
Appart. 3	96,16 m²



ROUTE DE DIEKIRCH



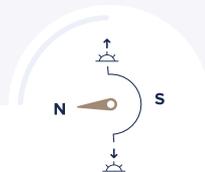
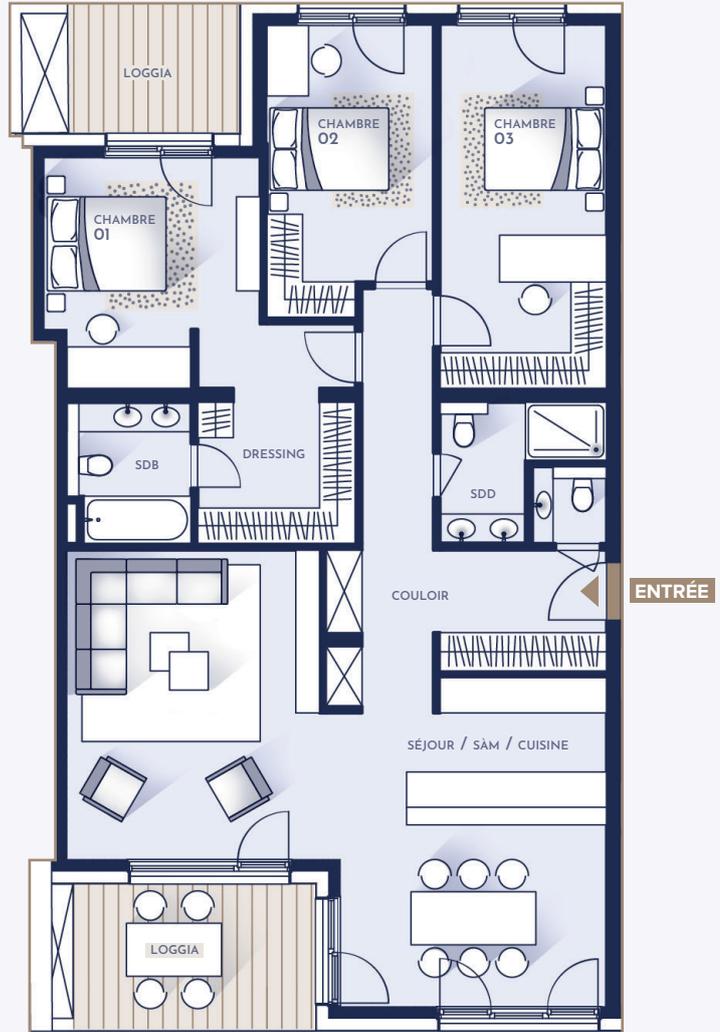


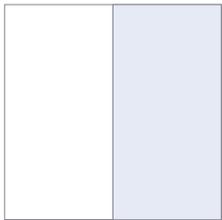
ET. 01

A P P A R T . 2

131,28 M2

Séjour / SàM / Cuisine	49,42 m²
Couloir	13,75 m²
WC	1,62 m²
Chambre 01	15,57 m²
Dressing	6,69 m²
SDB	4,77 m²
Chambre 02	13,09 m²
Chambre 03	17,85 m²
Loggia 01	8,08 m²



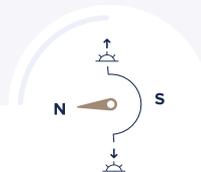
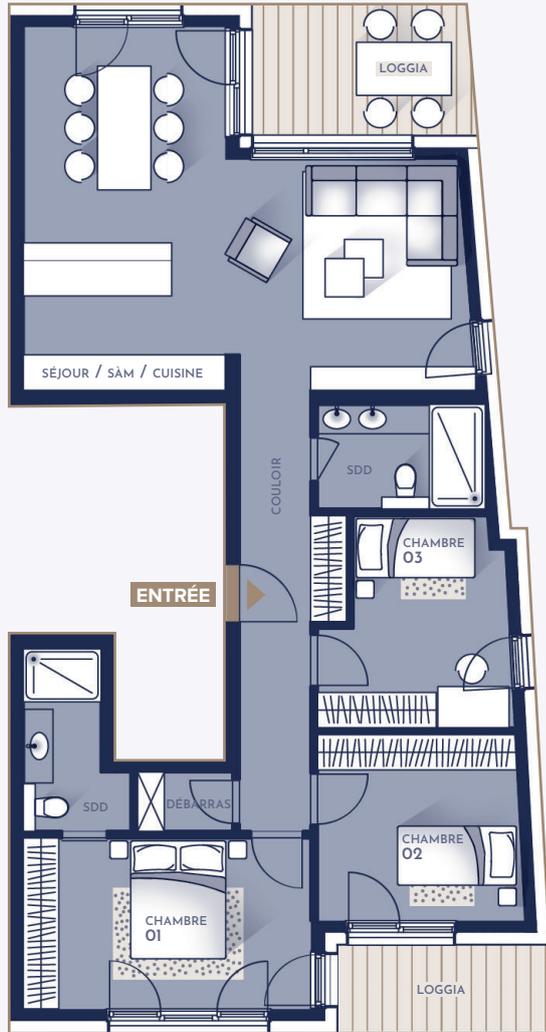


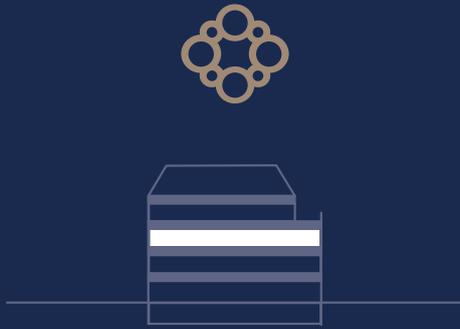
ET. 01

A P P A R T . 3

96,16 M²

Séjour / Sàm / Cuisine	36,81 m²
Couloir	10,06 m²
Débarras	1,61 m²
WC	1,78 m²
SDD 1	4,89 m²
Chambre 01	14,04 m²
SDD 02	4,56 m²
Chambre 02	10,73 m²
Chambre 03	10,27 m²





É T A G E . 2

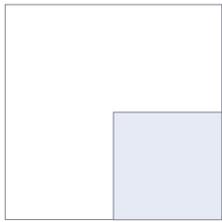
Le 2^{ème} étage quant à lui, dispose de trois appartements ayant chacun une ou deux loggias.

Appart. 4	55,70 m²
Appart. 5	58,98 m²
Appart. 6	103,09 m²



ROUTE DE DIEKIRCH



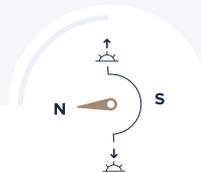
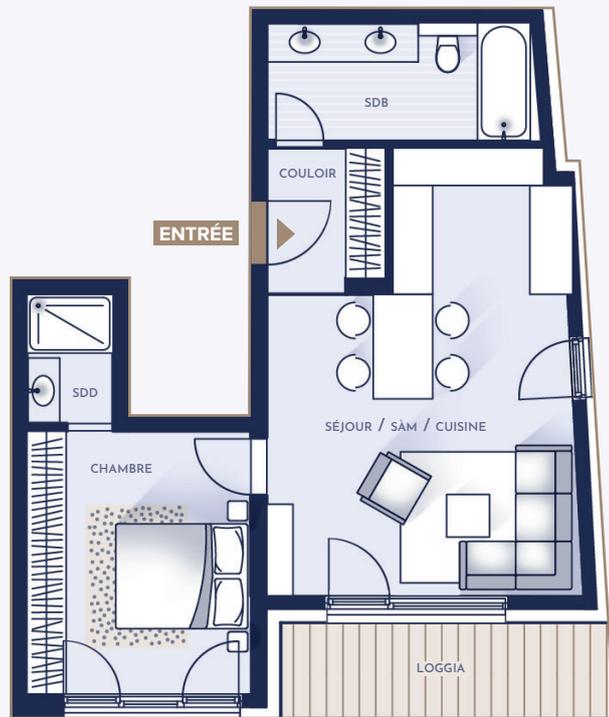


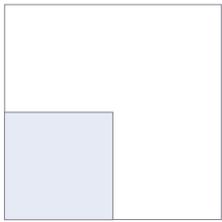
ET. 02

A P P A R T . 4

55,70 M²

Séjour / SàM / Cuisine	27,17 m²
Entrée	3,88 m²
WC	13,77 m²
SDB	7,19 m²
Chambre 01	16,41 m²
SDD	2,59 m²
Loggia	7,59 m²



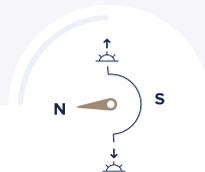
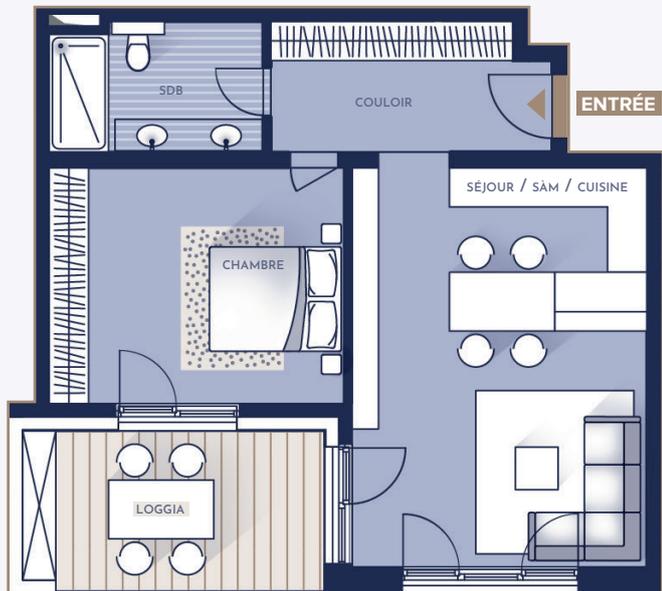


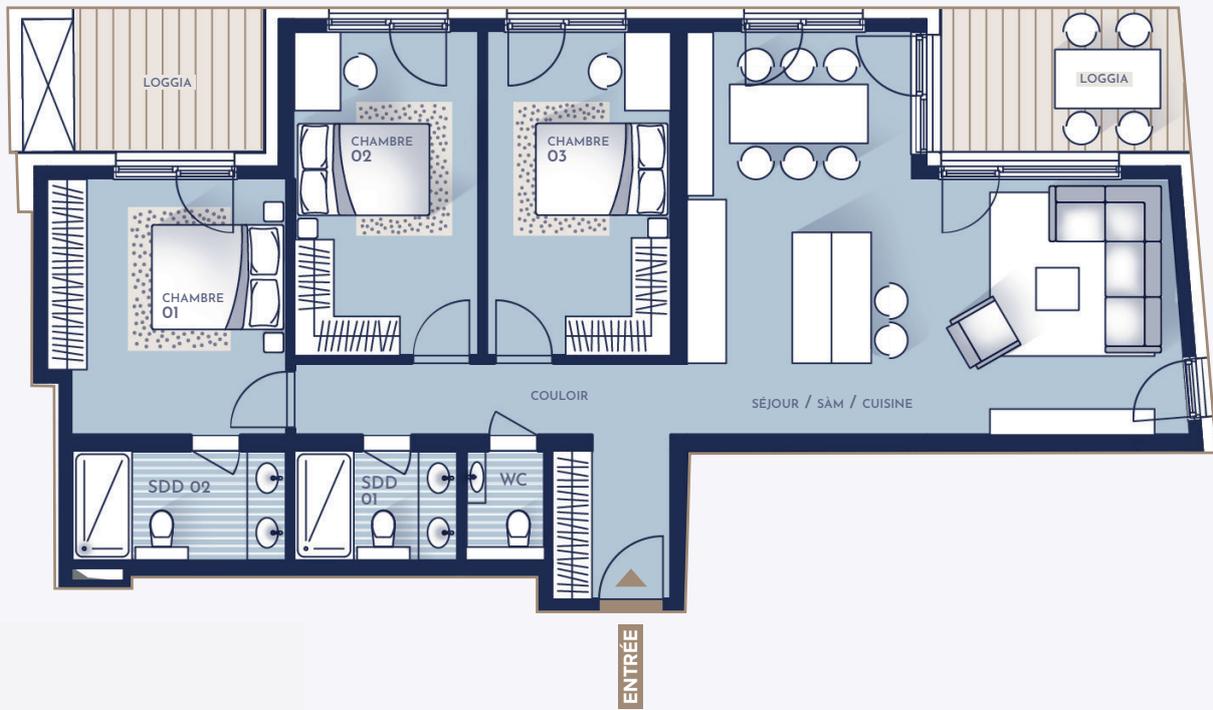
ET. 02

A P P A R T . 5

58,98 M²

Séjour / Sàm / Cuisine	27,63 m²
Couloir	8,19 m²
SDD - WC	6,32 m²
Chambre	16,19 m²
Loggia	11,34 m²







ET. 02

A P P A R T . 6

103,09 M2

Séjour / SàM / Cuisine	37,08m²
Couloir	10,66 m²
WC	2,00 m²
SDD 01	4,15 m²
SDD 02	5,43 m²
Chambre 01	13,83 m²
Loggia 02	8,08 m²
Chambre 02	13,85 m²
Chambre 03	13,85 m²



V U E D R O N E

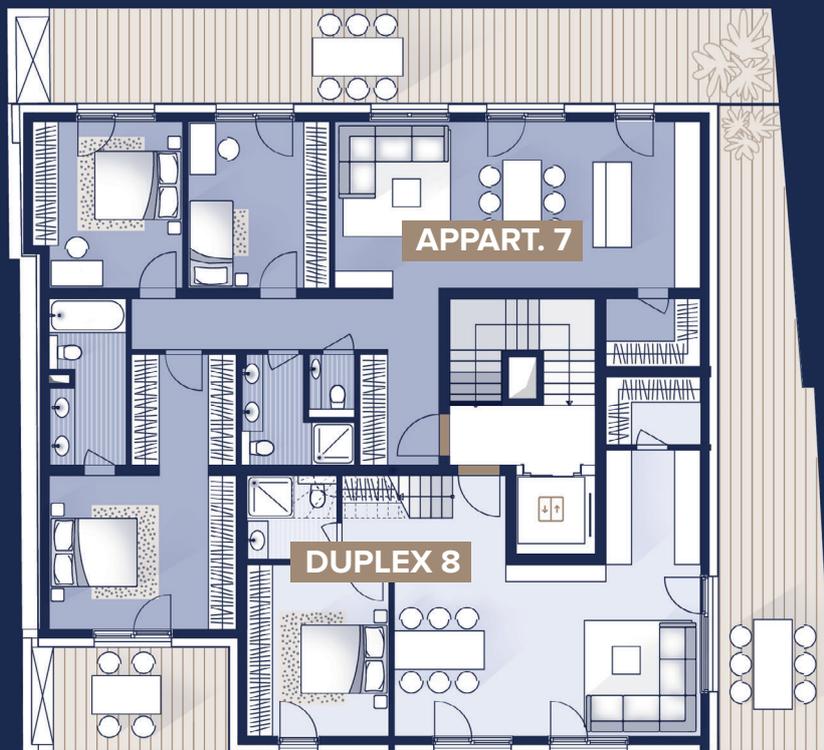




É T A G E . 3

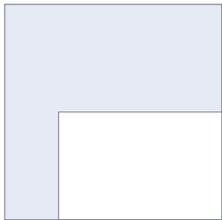
Cet étage présente un grand appartement ainsi que le premier niveau d'un duplex. Ces deux biens jouissent d'une terrasse d'une trentaine de m², longeant chacune un pan de la façade.

Appart. 7	115,42 m²
Duplex 8 - Part 1/2	64,73 m²



ROUTE DE DIEKIRCH





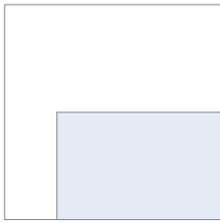
ET. 03

A P P A R T . 7

115,42 M²

Séjour / SàM / Cuisine	33,55 m²
Couloir	13,54 m²
WC	1,59 m²
SDD 01	4,95 m²
Chambre 01	15,74 m²
Dressing	6,62 m²
SDB 02	6,77 m²
Loggia	11,34 m²
Chambre 02	13,30 m²



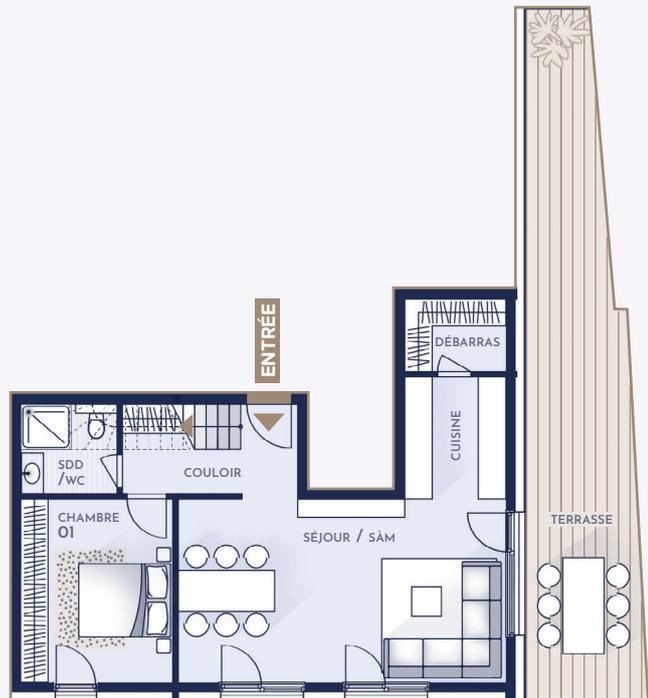


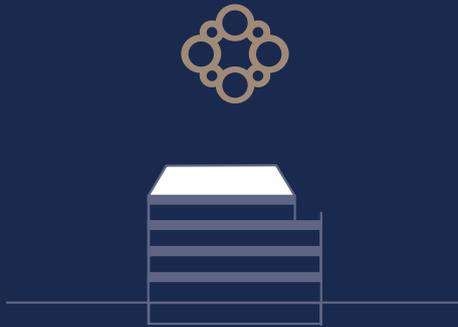
ET. 03

D U P L E X . 8

64,73 M2

Séjour / SàM	28,66 m²
Cuisine	5,91 m²
Débarras	3,52 m²
SDD 01	4,15 m²
Chambre 01	13,33 m²
Terrasse	31,64 m²



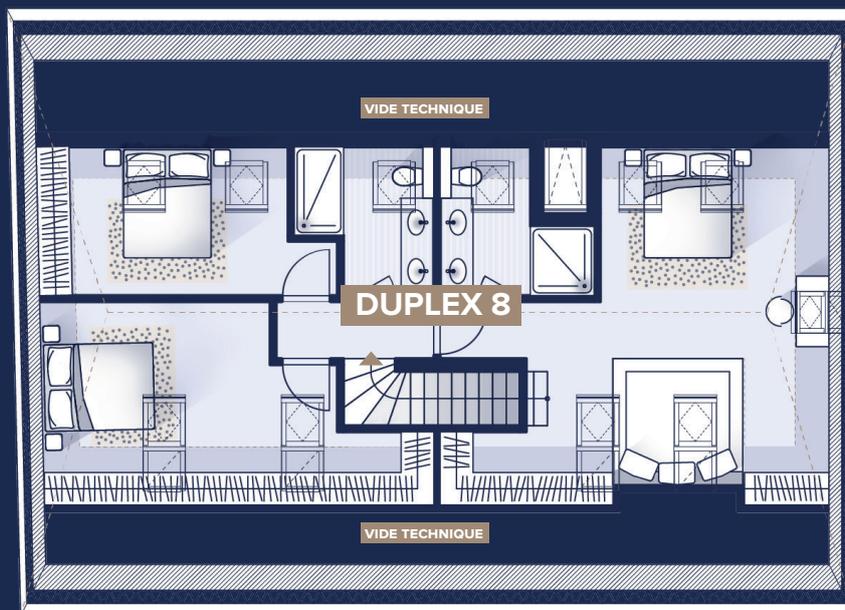


É T A G E . 4

Ce dernier étage est attribué exclusivement à la deuxième partie du duplex. Ce niveau se trouve donc sous combles et bénéficie d'une belle hauteur sous plafond au centre.

Duplex 8 - Part 2/2

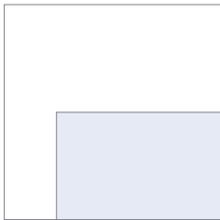
92,05 m²



ROUTE DE DIEKIRCH



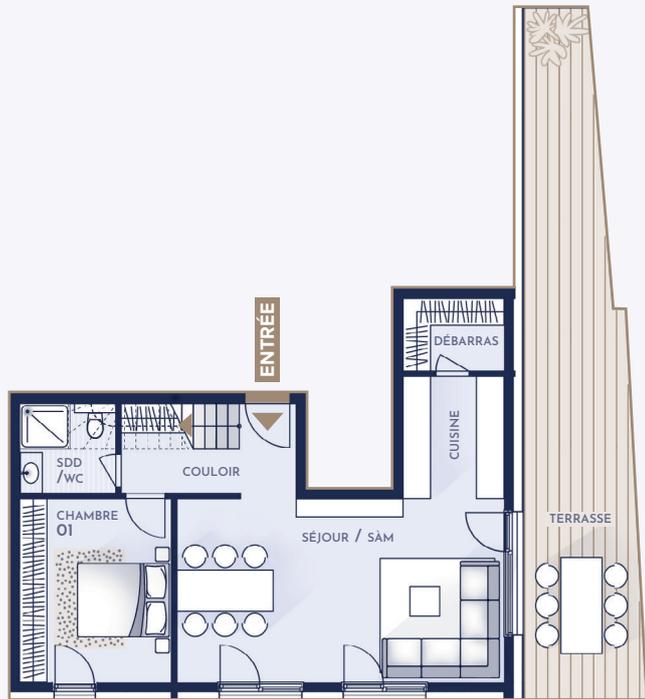
PART 1/2



ET. 03

D U P L E X . 8

64,73 M2



PART 2/2



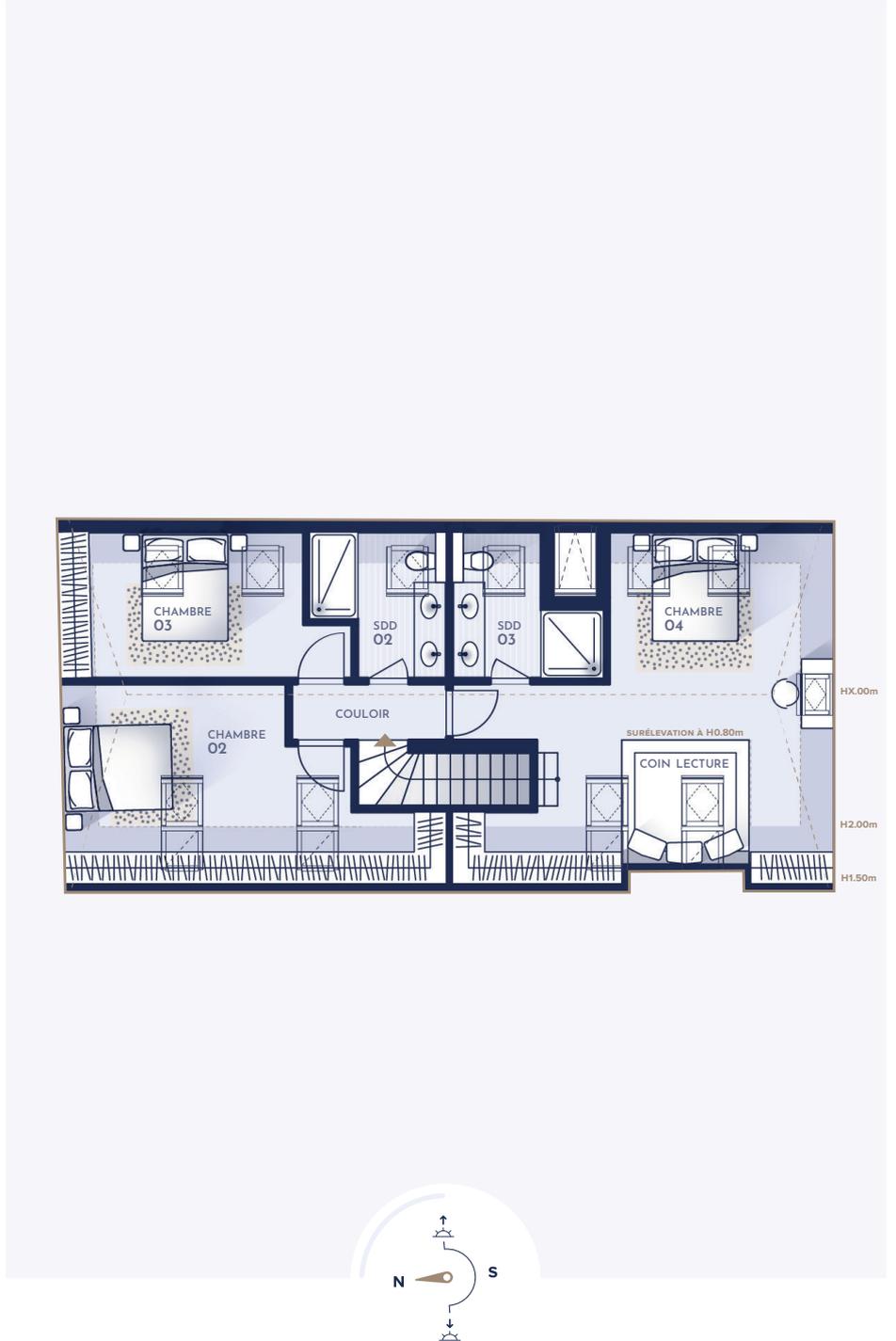
COMBLES

D U P L E X . 8

92,05 M²

> 2M : 59,57 M² 2M > 1M : 32,48 M²

Couloir	3,02 m²
Chambre 02	11,75 m²
Chambre 03	9,37 m²
SDD 02	4,53 m²
SDD 03	5,06 m²
Chambre 04	19,44 m²





DE WALFER BUET

Les échos de la commune de Walferdange

Parution mensuel

La commune édite et distribue chaque mois son journal pour vous tenir au courant des actualités associatives, des événements, des jours d'enlèvement des déchets, informations administratives ...

Vous pouvez également retrouver toutes ces infos sur le site web

walfer.lu



NATURE & BALADES

L'aqueduc souterrain des Raschpëtzer

30 min à pied / 3 min en voiture

Entre l'impressionnant aqueduc souterrain de la période romaine, le Jardin des Roses, et les chemins pédestres et cyclables, ici, la nature saura vous charmer.



PIDAL

Piscine Intercommunale De l'Alzette

10 min à pied

Vous y trouverez un espace piscine avec plusieurs bassins, un espace SPA, un espace fitness et un restaurant.

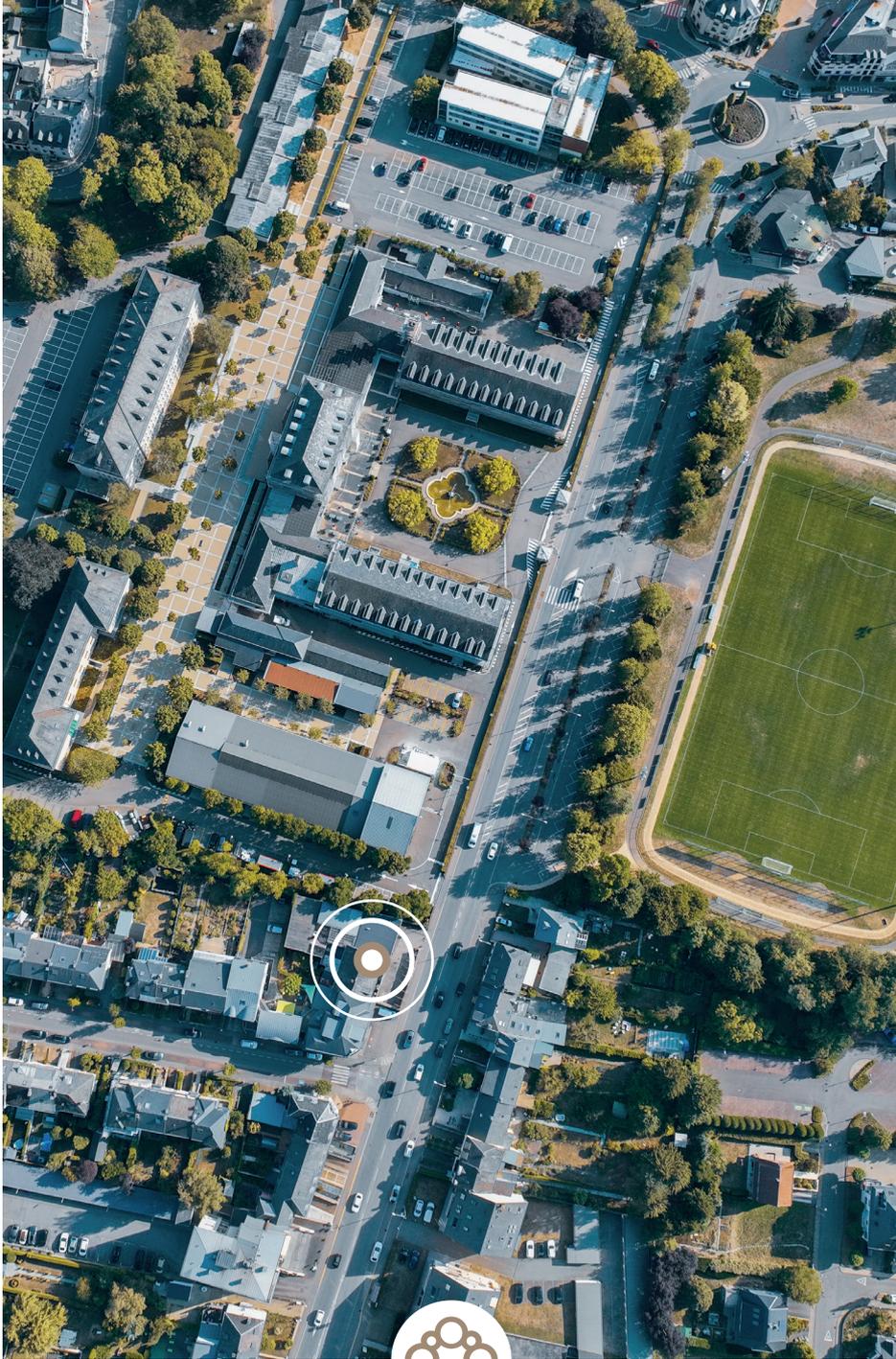


CAW

« Culture@Walfer »

5 min à pied

Cet espace, ouvert aux adultes comme aux plus jeunes, met à l'honneur les artistes locaux tout en organisant des ateliers découvertes pour les enfants.



melodia

FINITIONS & MATÉRIAUX

INTÉRIEUR

* Chambranles & porte en bois composite, couleur blanc pour les portes intérieures.

* Portes d'entrée palières de sécurité anti-effraction classe 3, résistantes au feu, isolation thermique et acoustique, avec serrures de sécurité à 3 points de fermetures.

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

* Carrelage collé sur chape, sur toute la surface du sol, à choisir auprès de notre fournisseur au prix de 50,00€ HTVA / m² en fourniture prix public. Les plinthes seront en harmonie avec le sol au prix de 10€ HTVA / ml en fourniture prix public.

* Triple-vitrage et châssis de fenêtre en aluminium.

EXTÉRIEUR

* Garde-corps extérieurs en verre

* Terrasse : revêtement du sol en dalles céramiques

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

* Volets roulants extérieurs électriques

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

**the
agency.**
real estate

**PROMOTEUR
& AGENCE IMMOBILIÈRE**

THE AGENCY S.A.
38, Rangwee
L-2412 Luxembourg

