

RÉSIDENCE  
**ROMY**

a.

**6 APPARTEMENTS  
1 MAISON**

---

32A RUE DE HESPERANGE  
L-5959 ITZIG





# PRÉSENTATION

---

## ENTRE **VILLE** ET **NATURE**

La commune d'Hesperange réunit cinq localités : *Hespérange, Howald, Alzingen, Itzig et Fentange*. Située au sud-est de la ville de Luxembourg, elle représente l'une des plus grosses communes du pays et dispose de beaucoup d'atouts. Itzig compte 2411 hab. La proximité immédiate avec Luxembourg-Ville et l'accès rapide aux axes autoroutiers représentent un gros atout pour la ville d'Hespérange. Itzig se caractérise surtout par son **aspect chaleureux de village**.

Hesperange connaît un important développement en termes d'activités. Elle est en pleine croissance démographique et fait partie des communes les plus peuplées du pays.

Aires de jeux, hall sportifs, crèches, écoles, maison relais, cette localité est idéale pour s'installer en famille.

Plusieurs bus desservent Itzig. La gare d'Howald se trouve à 7 min en voiture et dessert la gare centrale de Luxembourg. La nouvelle ligne de tramway, qui continue de se prolonger, traverse désormais Howald, la gare centrale et la Cloche d'Or. On peut aussi facilement circuler à vélo avec les stations Vel'oh.

## UN VRAI **COCON**

Les 4 maisons, identiques en apparence, forment un ensemble harmonieux : **trois maisons bi-familiales** (soit 6 logements) et **une maison unifamiliale**, soit 7 lots au total.

Implantés entre la route d'Hespérange et des ares de verdure, chaque bien bénéficiera d'un ou plusieurs espaces extérieurs, donnant sur une belle vue calme et arborée, sans vis-à-vis.

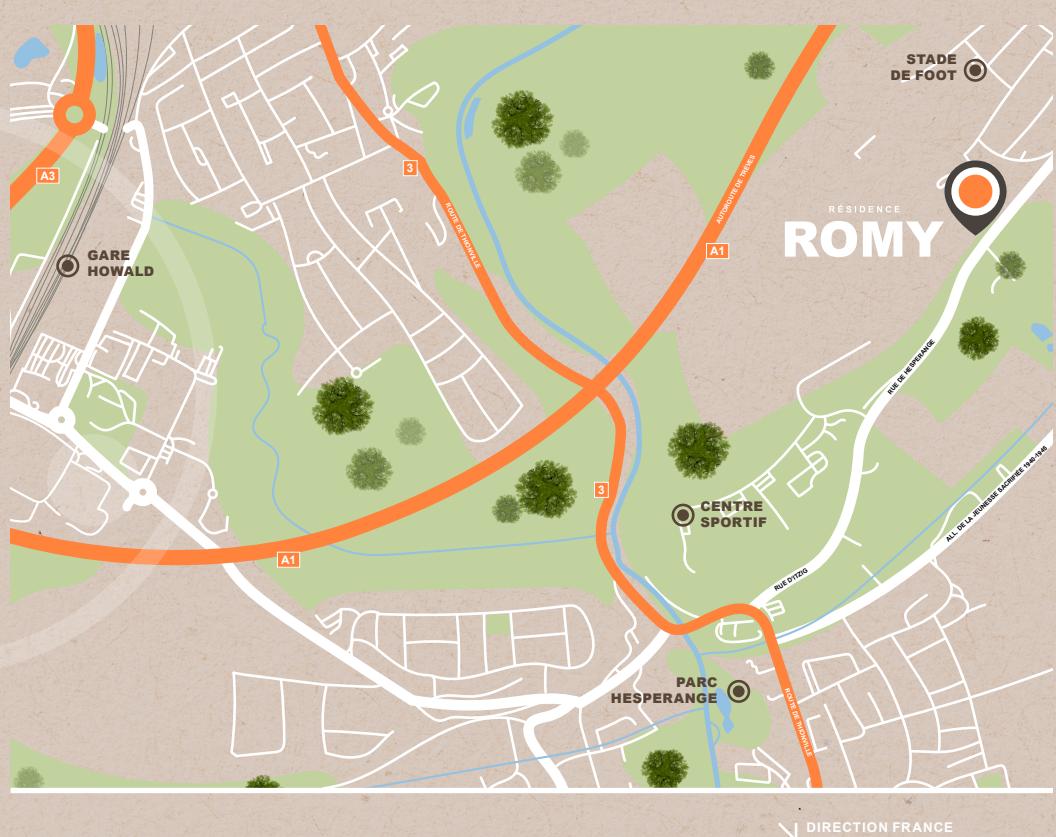
Les 7 logements bénéficient chacun d'une place de parking et/ou un garage, compris dans le prix. Un lieu idéal pour votre cocon familial.



Projet vendu en VEFA. Les clients peuvent modifier et aménager les plans intérieurs (*selon possibilité et accord du maître d'ouvrage*).

**Localisation : 32a, Rue de Hesperange, L-5959 Itzig**

# CARTE



**CENTRE VILLE**  
12 min en voiture



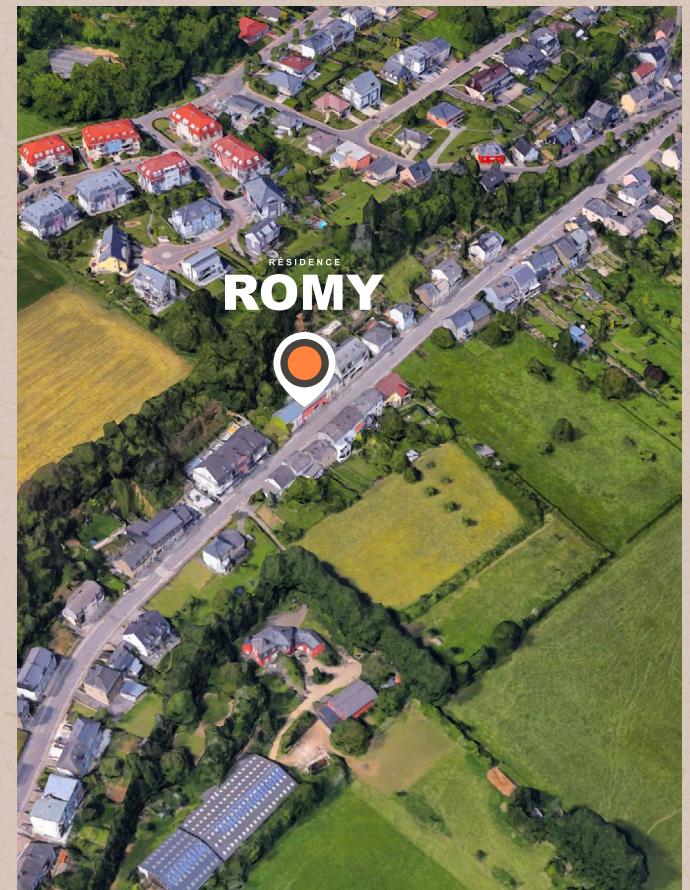
**GARE HOWALD**  
7 min en voiture



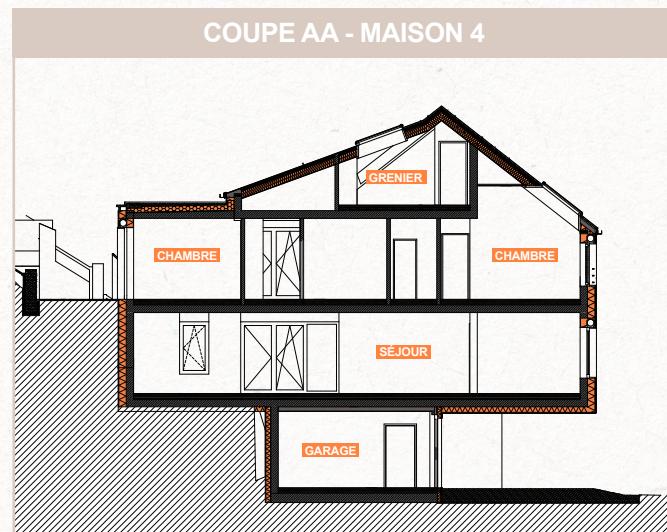
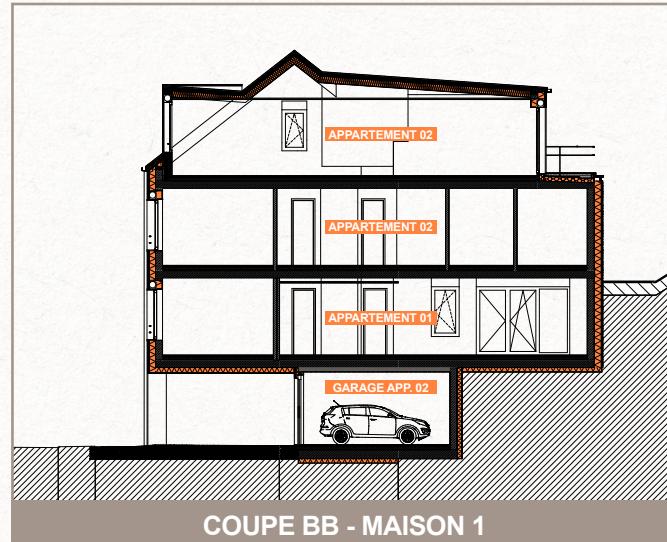
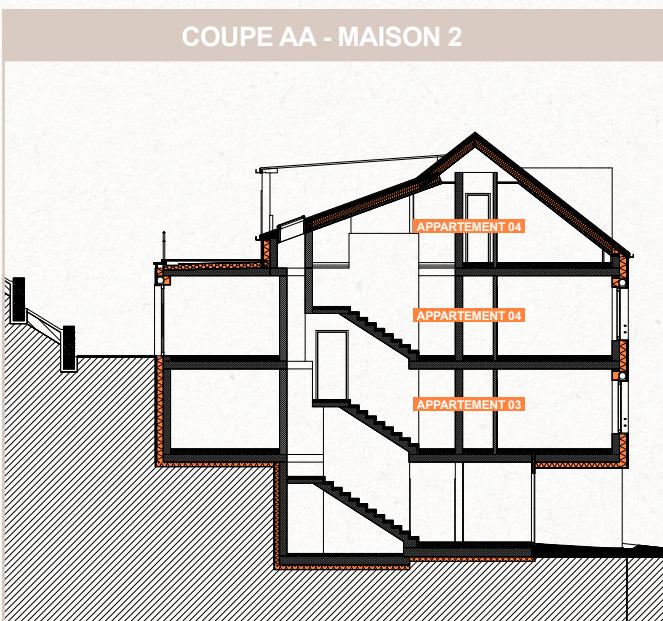
**GARE CENTRALE**  
10 min en voiture



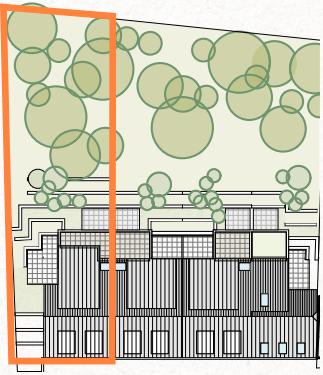
**CLOCHE D'OR**  
6 min en voiture



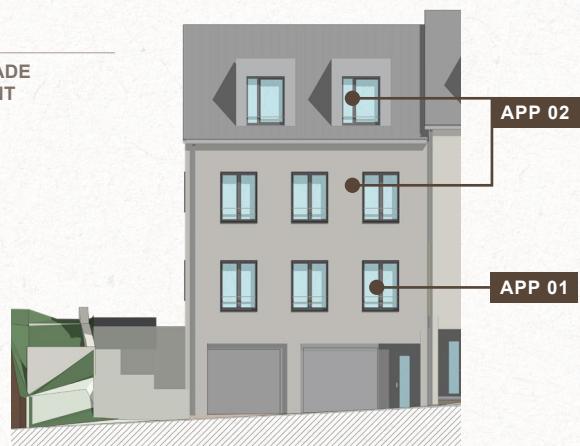
# PLANS DE COUPES



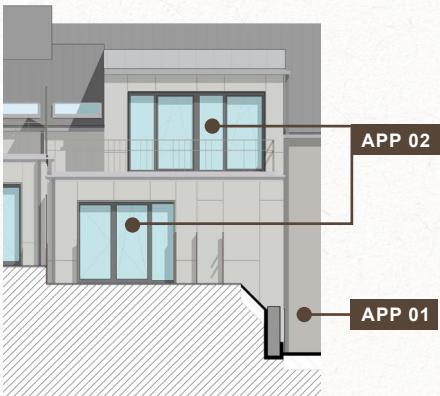
# MAISON 01



FAÇADE  
AVANT



FAÇADE  
ARRIÈRE



APP 01 / SÉJOUR 19,98 m<sup>2</sup>

# RDC

**Garage - App.01**  
15,97 m<sup>2</sup>

**Garage - App.02**  
16,72 m<sup>2</sup>

**Pl. parking - App.02**  
15,28 m<sup>2</sup>

**Local poubelles**  
11,68 m<sup>2</sup>

**Ascenseur**  
**Escaliers communs**

# ÉT.01

**App.01**  
77,27 m<sup>2</sup>

**Ascenseur**

**Escaliers communs**

# ÉT.02

**App.02 - 1/2**  
87,47 m<sup>2</sup>

**Ascenseur**  
**commun**

# ÉT.03

**App.02 - 2/2**  
54,33 m<sup>2</sup>

**Ascenseur**  
**commun**

## REZ-DE-CHAUSSÉE



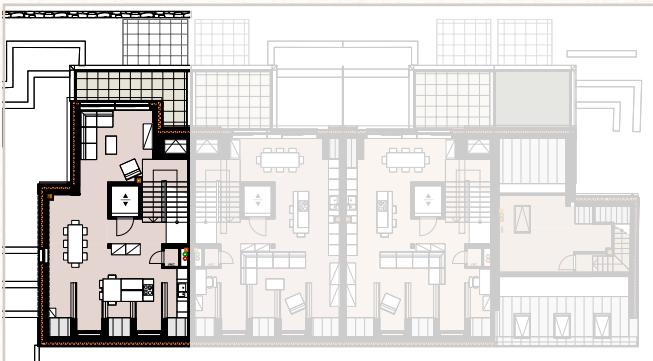
## ÉTAGE 01



## ÉTAGE 02



## ÉTAGE 03



**MAISON 1**

**MAISON 2**

**MAISON 3**

**MAISON 4**

**the agency.**  
real estate

# ROMY RÉSIDENCE

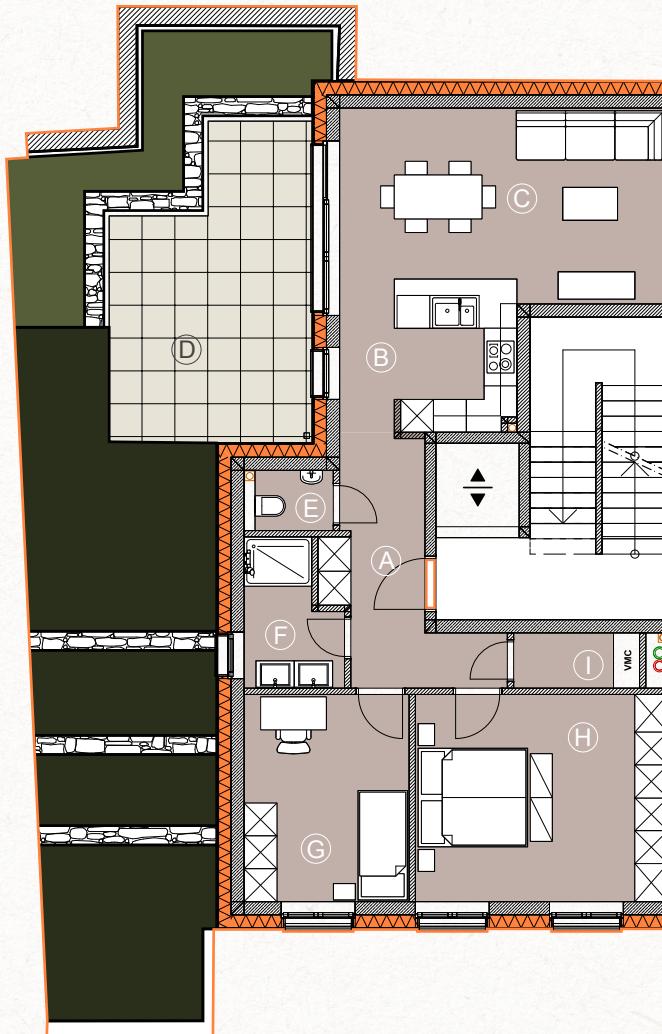
32, RUE DE HESPERANGE,  
L-5959 ITZIG

01

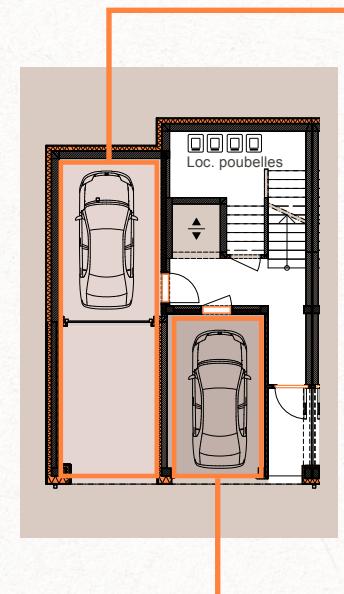
APP.  
77,27 m<sup>2</sup>

- (A) Entrée 8,97 m<sup>2</sup>
- (B) Cuisine 8,99 m<sup>2</sup>
- (C) Séjour 19,98m<sup>2</sup>
- (D) Terrasse 18,68 m<sup>2</sup>
- (E) WC 1,76 m<sup>2</sup>
- (F) Salle de douche 4,25 m<sup>2</sup>
- (G) Chambre 01 17,45 m<sup>2</sup>
- (H) Chambre 02 11,41 m<sup>2</sup>
- (I) Débarras 1,84 m<sup>2</sup>

## ÉTAGE 1



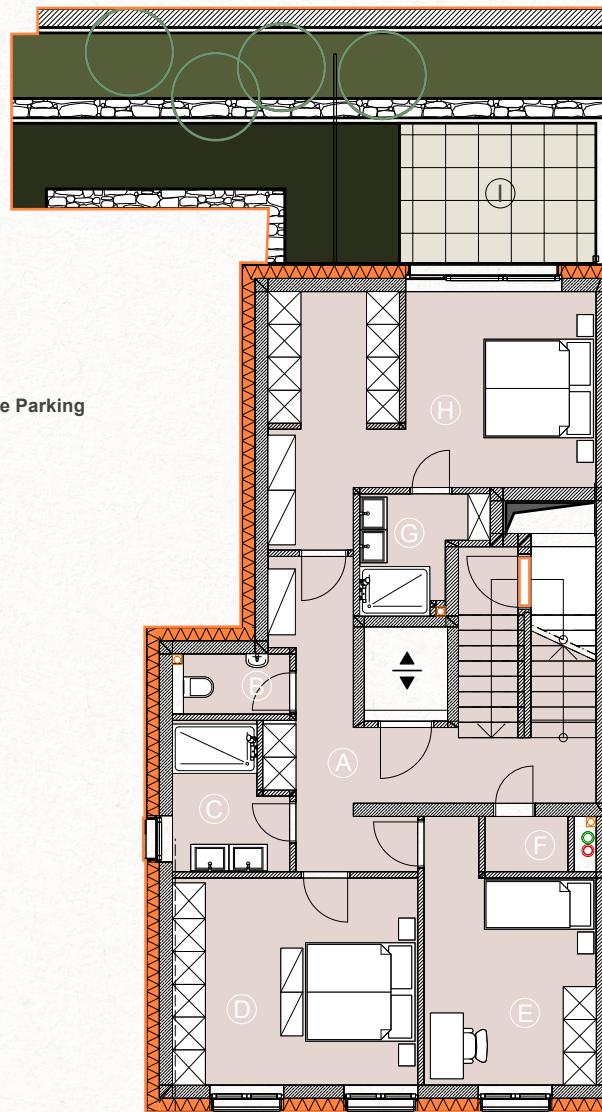
## RDC



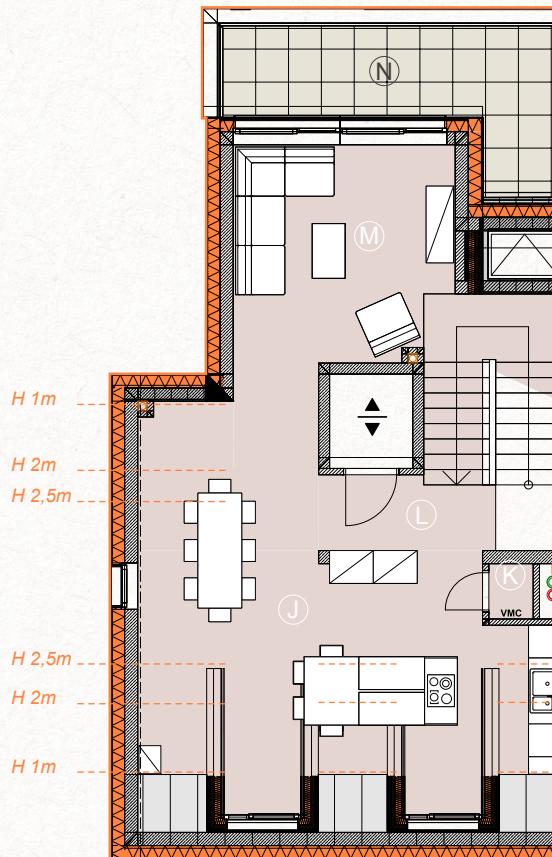
1 garage  
15,97 m<sup>2</sup>



ÉTAGE 2



ÉTAGE 3



MAISON 1

MAISON 2

MAISON 3

MAISON 4

**ROMY**  
RÉSIDENCE

32, RUE DE HESPERANGE,  
L-5959 ITZIG

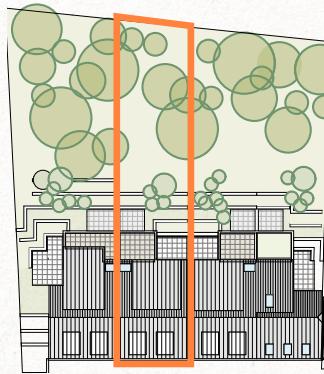
**02**

**141,80 m<sup>2</sup>**

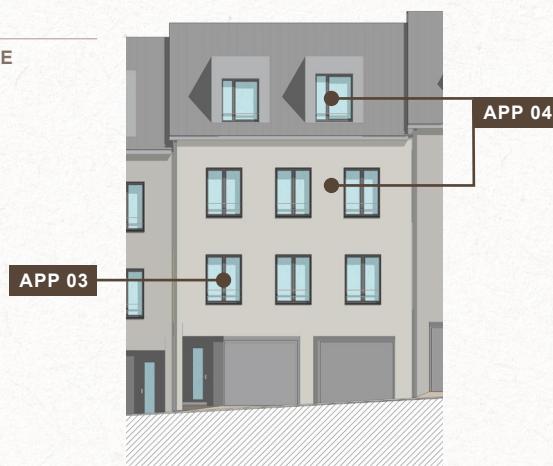
(A)	<b>Entrée</b> 20,28 m <sup>2</sup>
(B)	<b>WC</b> 2,32 m <sup>2</sup>
(C)	<b>Salle de bain</b> 5,09 m <sup>2</sup>
(D)	<b>Chambre 01</b> 16,96 m <sup>2</sup>
(E)	<b>Chambre 02</b> 13,03 m <sup>2</sup>
(F)	<b>Placard</b> 1,53 m <sup>2</sup>
(G)	<b>Salle de douche</b> 4,10 m <sup>2</sup>
(H)	<b>Chambre 03</b> 23,25 m <sup>2</sup>
(I)	<b>Terrasse 01</b> 14,49 m <sup>2</sup>
(J)	<b>Cuisine + S.à.M</b> 28,14 m <sup>2</sup>
(K)	<b>Placard</b> 0,82 m <sup>2</sup>
(L)	<b>Hall</b> 4,24 m <sup>2</sup>
(M)	<b>Séjour</b> 23,32 m <sup>2</sup>
(N)	<b>Terrasse 02</b> 12,57 m <sup>2</sup>

**the agency.**  
real estate





FAÇADE  
AVANT



FAÇADE  
ARRIÈRE



# MAISON 02

---



# RDC

**REZ-DE-CHAUSSÉE**



**ÉTAGE 01**



**ÉTAGE 02**



**ÉTAGE 03**



**Garage - App.03**  
15,99 m<sup>2</sup>

**Garage - App.04**  
17,65 m<sup>2</sup>

**Pl. parking - App.04**  
15,85 m<sup>2</sup>

**Local poubelles**  
11,81 m<sup>2</sup>

**Ascenseur  
Escaliers communs**

# ÉT.01

**App.03**  
78,60 m<sup>2</sup>

**Ascenseur  
Escaliers communs**

# ÉT.02

**App.04 - 1/2**  
88,85 m<sup>2</sup>

**Ascenseur  
commun**

# ÉT.03

**App.04 - 2/2**  
55,15 m<sup>2</sup>

**Ascenseur  
commun**

**MAISON 1**

**MAISON 2**

**MAISON 3**

**MAISON 4**

## ROMY RÉSIDENCE

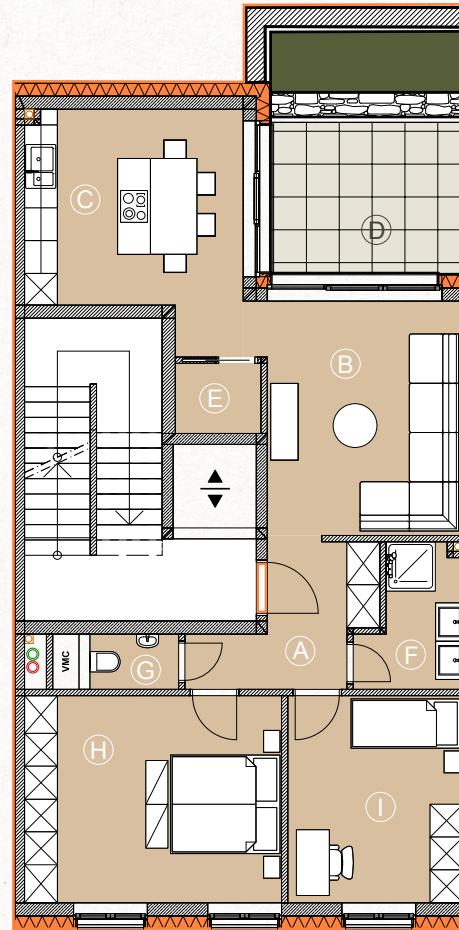
32, RUE DE HESPERANGE,  
L-5959 ITZIG

03  
APP.

78,60 m<sup>2</sup>

- (A) Entrée 6,50 m<sup>2</sup>
- (B) Séjour 15,76 m<sup>2</sup>
- (C) Cuisine / S.à.M 15,39 m<sup>2</sup>
- (D) Terrasse 13,32 m<sup>2</sup>
- (E) Débarras 2,00 m<sup>2</sup>
- (F) Salle de douche 4,31 m<sup>2</sup>
- (G) WC 1,84 m<sup>2</sup>
- (H) Chambre 01 17,77 m<sup>2</sup>
- (I) Chambre 02 12,13 m<sup>2</sup>

### ÉTAGE 1



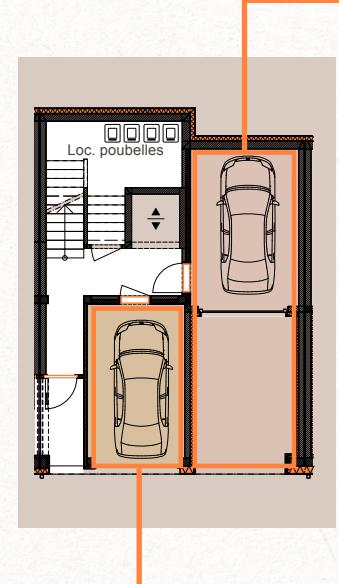
MAISON 1

MAISON 2

MAISON 3

MAISON 4

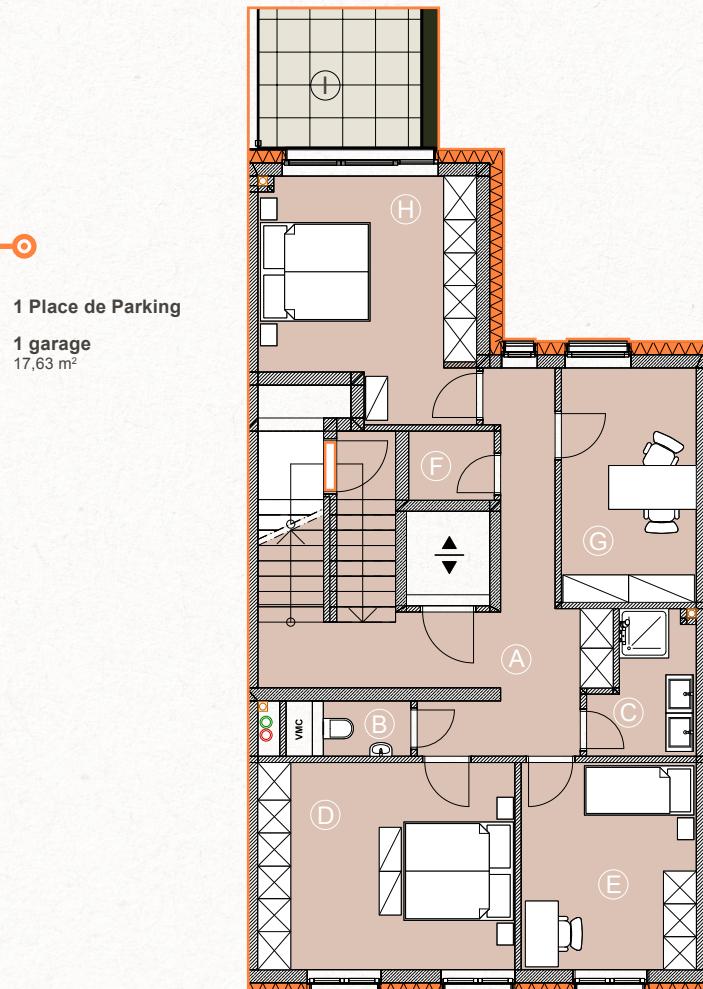
### RDC



1 garage  
15,99 m<sup>2</sup>



ÉTAGE 2



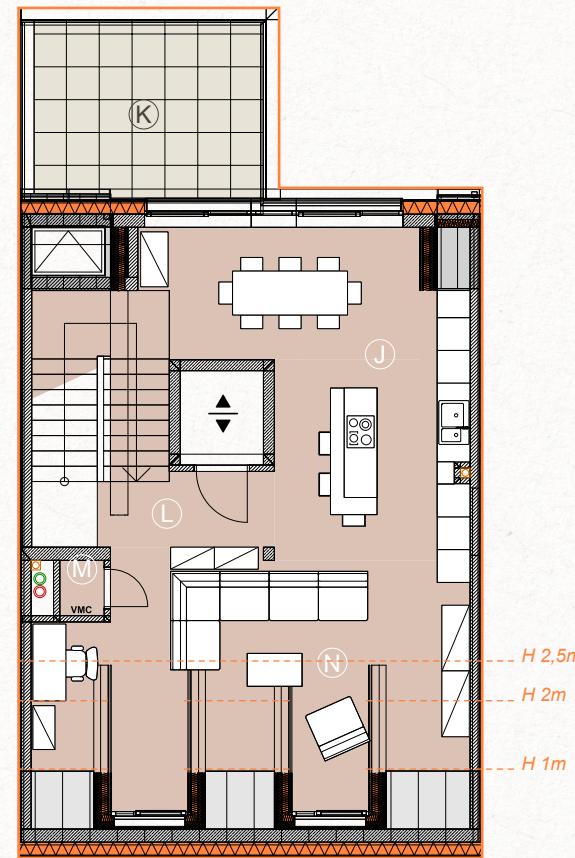
MAISON 1

MAISON 2

MAISON 3

MAISON 4

ÉTAGE 3



**ROMY**  
RÉSIDENCE

32, RUE DE HESPERANGE,  
L-5959 ITZIG

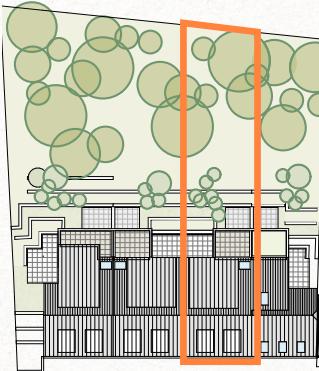
**04**

**144 m<sup>2</sup>**

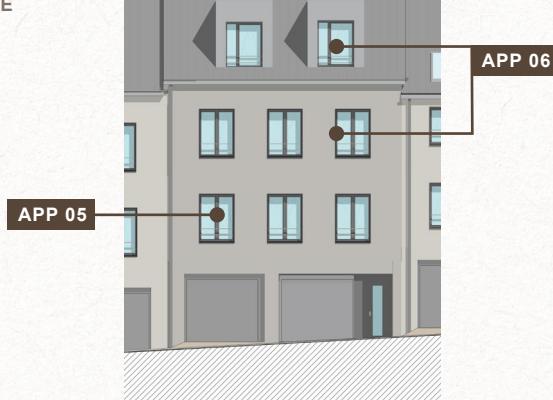
- (A) Entrée 22,49 m<sup>2</sup>
- (B) WC 1,82 m<sup>2</sup>
- (C) Salle de douche 4,39 m<sup>2</sup>
- (D) Chambre 01 17,77 m<sup>2</sup>
- (E) Chambre 02 12,11 m<sup>2</sup>
- (F) Débarras 1,98 m<sup>2</sup>
- (G) Bureau 01 10,57 m<sup>2</sup>
- (H) Chambre 03 16,20 m<sup>2</sup>
- (I) Terrasse 01 7,95 m<sup>2</sup>
- (J) Cuisine + S.à.M 24,33 m<sup>2</sup>
- (K) Terrasse 02 13,60 m<sup>2</sup>
- (L) Hall 3,24 m<sup>2</sup>
- (M) Placard 0,82 m<sup>2</sup>
- (N) Salon + Bureau 22,23 m<sup>2</sup>

**the agency.**  
real estate





FAÇADE  
AVANT



FAÇADE  
ARRIÈRE



# MAISON 03

---



# RDC

**REZ-DE-CHAUSSÉE**



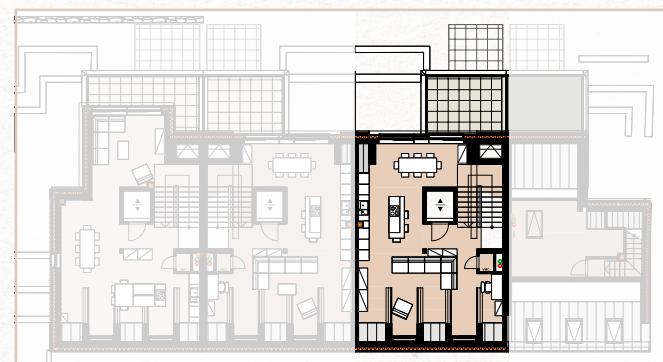
**ÉTAGE 01**



**ÉTAGE 02**



**ÉTAGE 03**



MAISON 1

MAISON 2

MAISON 3

MAISON 4

**Garage - App.05**  
15,97 m<sup>2</sup>

**Garage - App.06**  
17,19 m<sup>2</sup>

**Pl. parking - App.06**  
15,62 m<sup>2</sup>

**Local poubelles**  
11,75 m<sup>2</sup>

**Ascenseur  
Escaliers communs**

# ÉT.01

**App.05**  
78,60 m<sup>2</sup>

**Ascenseur  
Escaliers communs**

# ÉT.02

**App.06 - 1/2**  
88,76 m<sup>2</sup>

**Ascenseur  
commun**

# ÉT.03

**App.06 - 2/2**  
55,15 m<sup>2</sup>

**Ascenseur  
commun**

**the  
agency.**  
real estate

## ROMY RÉSIDENCE

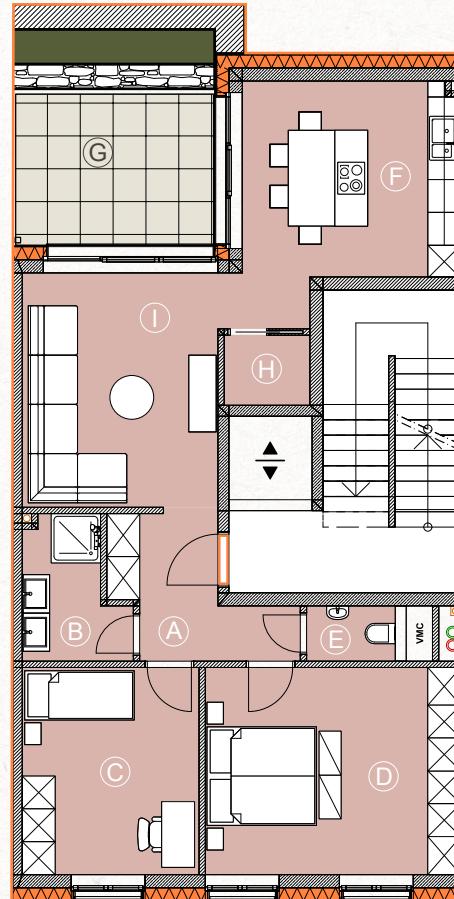
32, RUE DE HESPERANGE,  
L-5959 ITZIG

APP. 05

88,76 m<sup>2</sup>

- (A) Entrée 6,43 m<sup>2</sup>
- (B) Salle de douche 4,38 m<sup>2</sup>
- (C) Chambre 01 12,23 m<sup>2</sup>
- (D) Chambre 02 17,66 m<sup>2</sup>
- (E) WC 1,84 m<sup>2</sup>
- (F) Cuisine dinatoire 15,40 m<sup>2</sup>
- (G) Cour extérieure 10,40 m<sup>2</sup>
- (H) Débarras 2,00 m<sup>2</sup>
- (I) Séjour 15,78 m<sup>2</sup>

### ÉTAGE 1



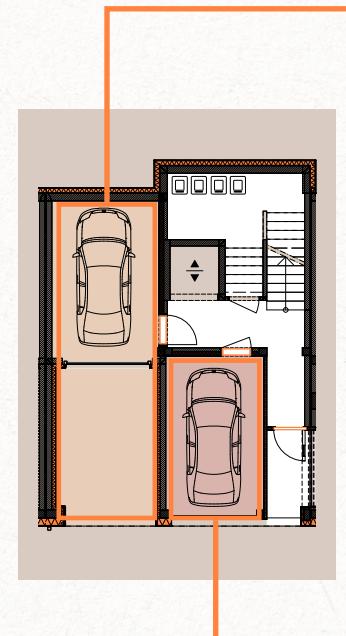
MAISON 1

MAISON 2

MAISON 3

MAISON 4

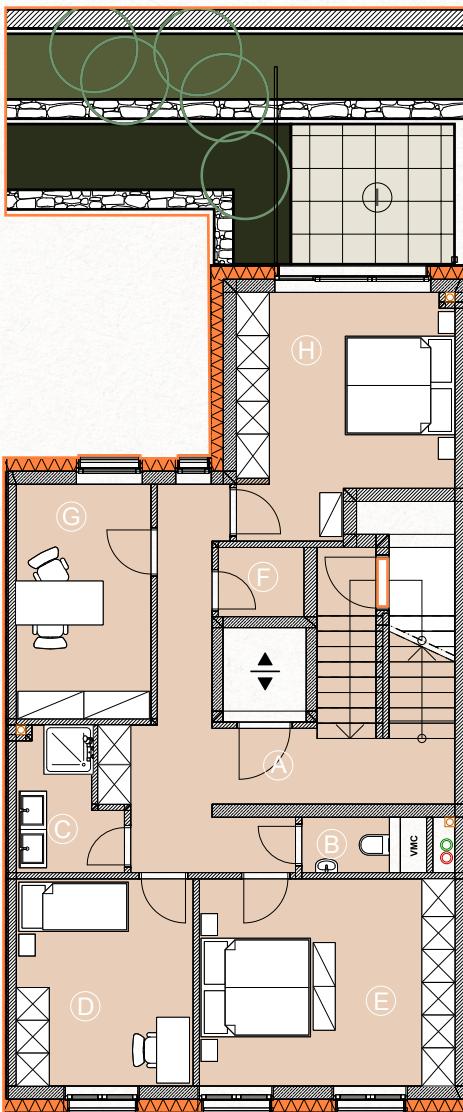
### RDC



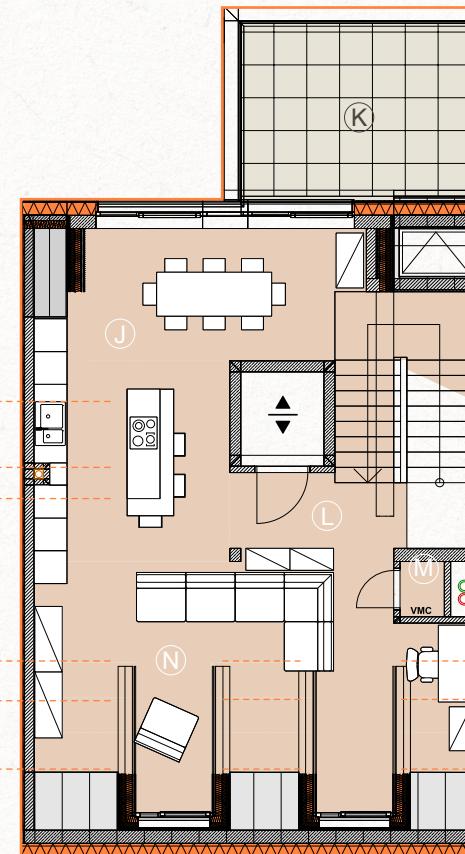
1 garage  
15,97 m<sup>2</sup>



ÉTAGE 2



ÉTAGE 3



MAISON 1

MAISON 2

MAISON 3

MAISON 4

**ROMY**  
RÉSIDENCE

32, RUE DE HESPERANGE,  
L-5959 ITZIG

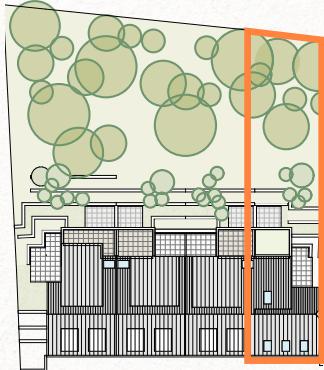
**06**

**143,91 m<sup>2</sup>**

- (A) Entrée 22,60 m<sup>2</sup>
- (B) WC 1,82 m<sup>2</sup>
- (C) Salle de douche 4,31 m<sup>2</sup>
- (D) Chambre 01 12,23 m<sup>2</sup>
- (E) Chambre 02 17,66 m<sup>2</sup>
- (F) Débarras 1,98 m<sup>2</sup>
- (G) Bureau 01 10,54 m<sup>2</sup>
- (H) Chambre 03 16,08 m<sup>2</sup>
- (I) Terrasse 01 7,66 m<sup>2</sup>
- (J) Cuisine + S.à.M 24,31 m<sup>2</sup>
- (K) Terrasse 02 14,28 m<sup>2</sup>
- (L) Hall 4,27 m<sup>2</sup>
- (M) Placard 0,82 m<sup>2</sup>
- (N) Séjour + Bureau 22,00 m<sup>2</sup>

**the agency.**  
real estate





FAÇADE  
AVANT



FAÇADE  
ARRIÈRE



# MAISON 04

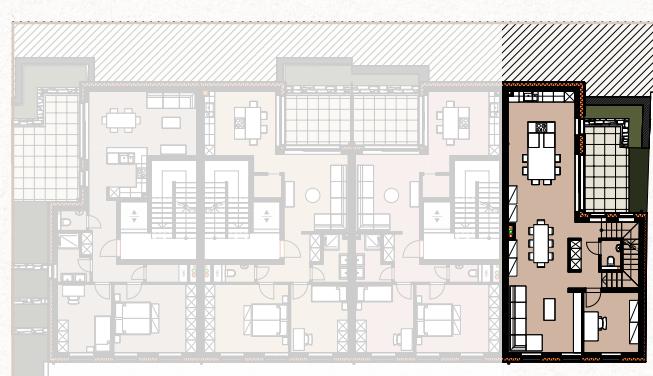
---



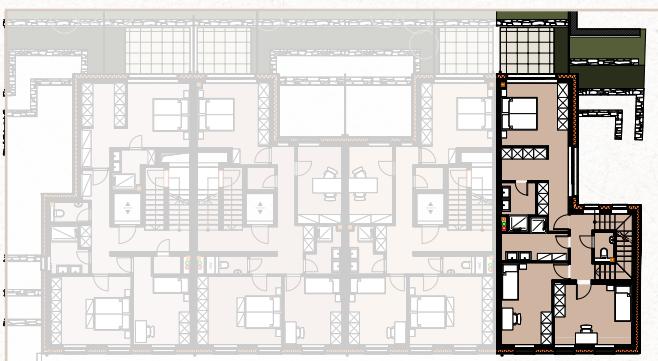
REZ-DE-CHAUSSÉE



ÉTAGE 01



ÉTAGE 02



ÉTAGE 03



MAISON 1

MAISON 2

MAISON 3

MAISON 4

RDC  
ÉT.01  
ÉT.02  
COM-  
BLES

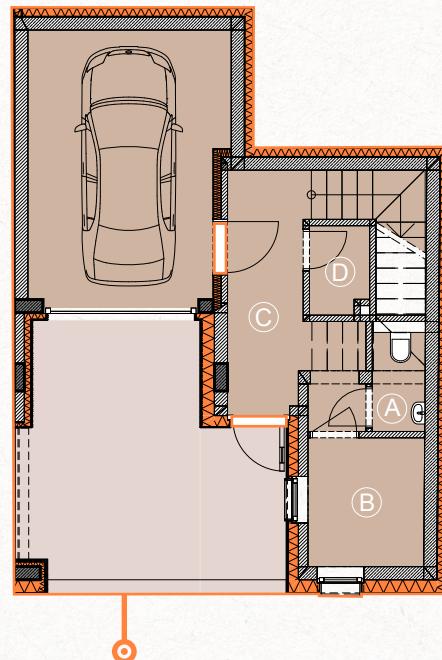
# ROMY RÉSIDENCE

32, RUE DE HESPERANGE,  
L-5959 ITZIG

## MAISON 04

187 m<sup>2</sup>

- (A) WC 1,75 m<sup>2</sup>
- (B) Loc. tech. 5,00 m<sup>2</sup>
- (C) Entrée 10,55 m<sup>2</sup>
- (D) Stockage 1,71 m<sup>2</sup>
- (E) Bureau 17,66 m<sup>2</sup>
- (F) Séjour 34,74 m<sup>2</sup>
- (G) Cuisine / S.à.M 19,44 m<sup>2</sup>
- (H) WC 1,80 m<sup>2</sup>
- (I) Cour intérieure 11,40 m<sup>2</sup>
- (J) Hall 5,69 m<sup>2</sup>

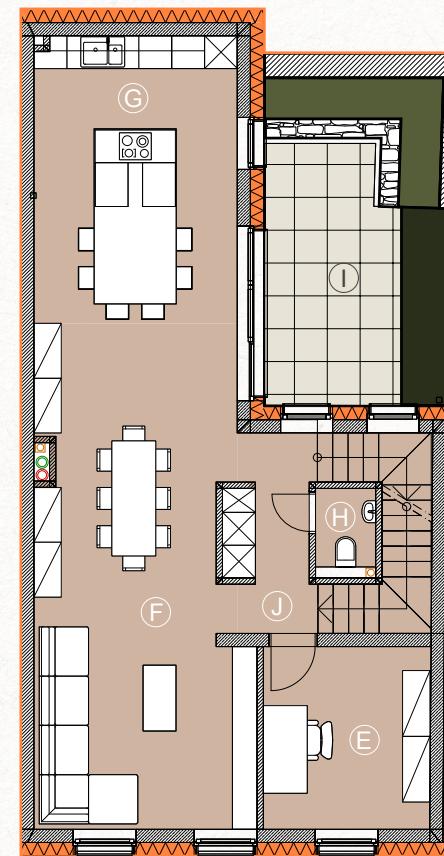


1 Place de Parking

1 garage  
17,19 m<sup>2</sup>

RDC

ÉTAGE 1



MAISON 1

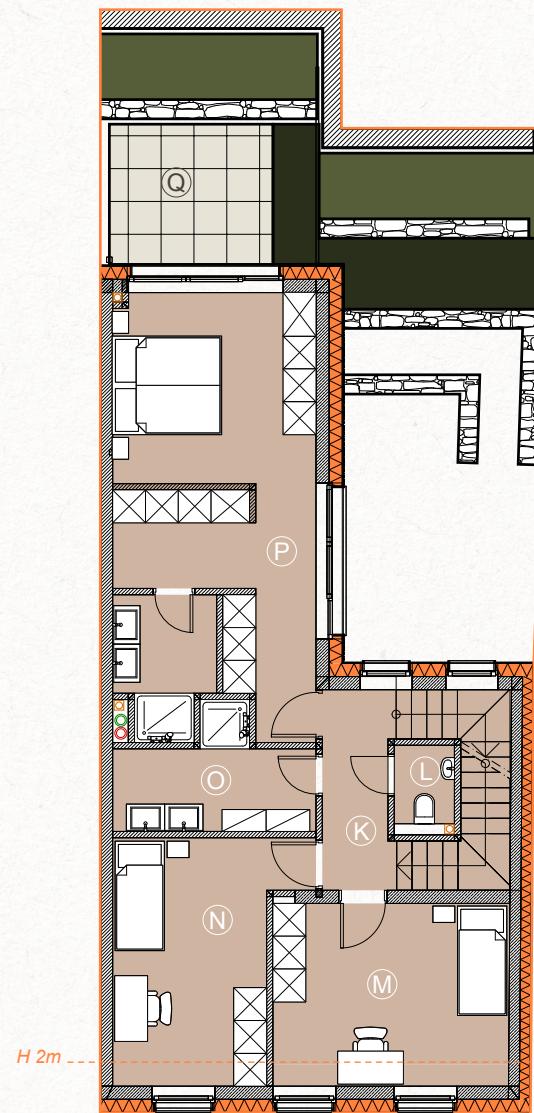
MAISON 2

MAISON 3

MAISON 4

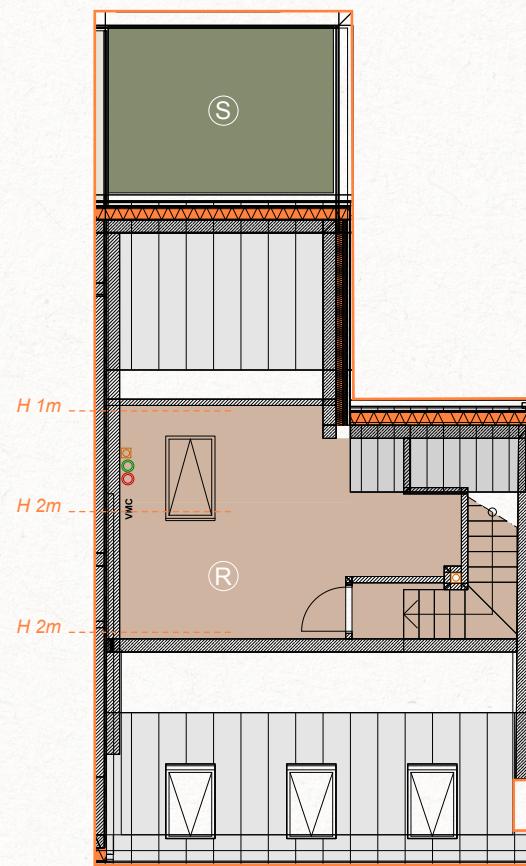


ÉTAGE 2



MAISON 1

ÉTAGE 3



MAISON 4

MAISON 2

MAISON 3

**ROMY**  
RÉSIDENCE

32, RUE DE HESPERANGE,  
L-5959 ITZIG

(K)	Couloir	4,79 m <sup>2</sup>
(L)	WC	1,80 m <sup>2</sup>
(M)	Chambre 01	12,74 m <sup>2</sup>
(N)	Chambre 02	12,59 m <sup>2</sup>
(O)	Salle de douche	6,41 m <sup>2</sup>
(P)	Suite parentale	28,57 m <sup>2</sup>
(Q)	Terrasse	7,66 m <sup>2</sup>
(R)	Grenier	15,76 m <sup>2</sup>
(S)	Toit plat sur étage 02	



# FINITIONS

## INTÉRIEURES

Un soin particulier est apporté aux finitions et à la sélection des matériaux haut de gamme de la résidence.

- 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 fermeture.
- Équipement sanitaire moderne comportant 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/m<sup>2</sup> 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 chassis de fenêtre en aluminium (*couleur anthracite*).

## EXTÉRIEURES

Les quatre maisons forment un ensemble harmonieux tout en garantissant l'intimité de chaque logement.

- Garde-corps extérieurs en acier anthracite suivant choix et indications du promoteur.
- Enduits de façade gris clair et blanc cassé, références NCS S 2002-Y et NCS S 1002-Y.
- Pare-vue anthracite ou en verre opaque, selon choix du promoteur.
- Terrasses et cours extérieures : couverture thermique de type ISOTEC ou similaire et revêtements sur plots, teinte au choix du promoteur.
- Chassis de fenêtre et porte-fenêtre en profilés à couverture thermique en aluminium.
- Logements privatifs équipés de volets roulants extérieurs commandés électriquement, de couleur en harmonie avec les couleurs de la façade.
- Porte de garage à enroulement motorisé avec finition en aluminium, à télécommande électrique.
- Toiture en ardoise.





# the agency.

real estate



---

(+352) 27 87 22  
[info@theagency.lu](mailto:info@theagency.lu)

