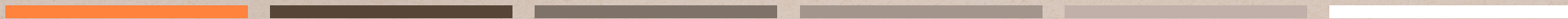


RÉSIDENCE [®]
ROMY

**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'Hesperange et des ares de verdure, chaque bien bénéficiera d'un ou plusieurs espaces extérieurs, donant sur une belle vue calme et arborée, sans vis-à-vis.

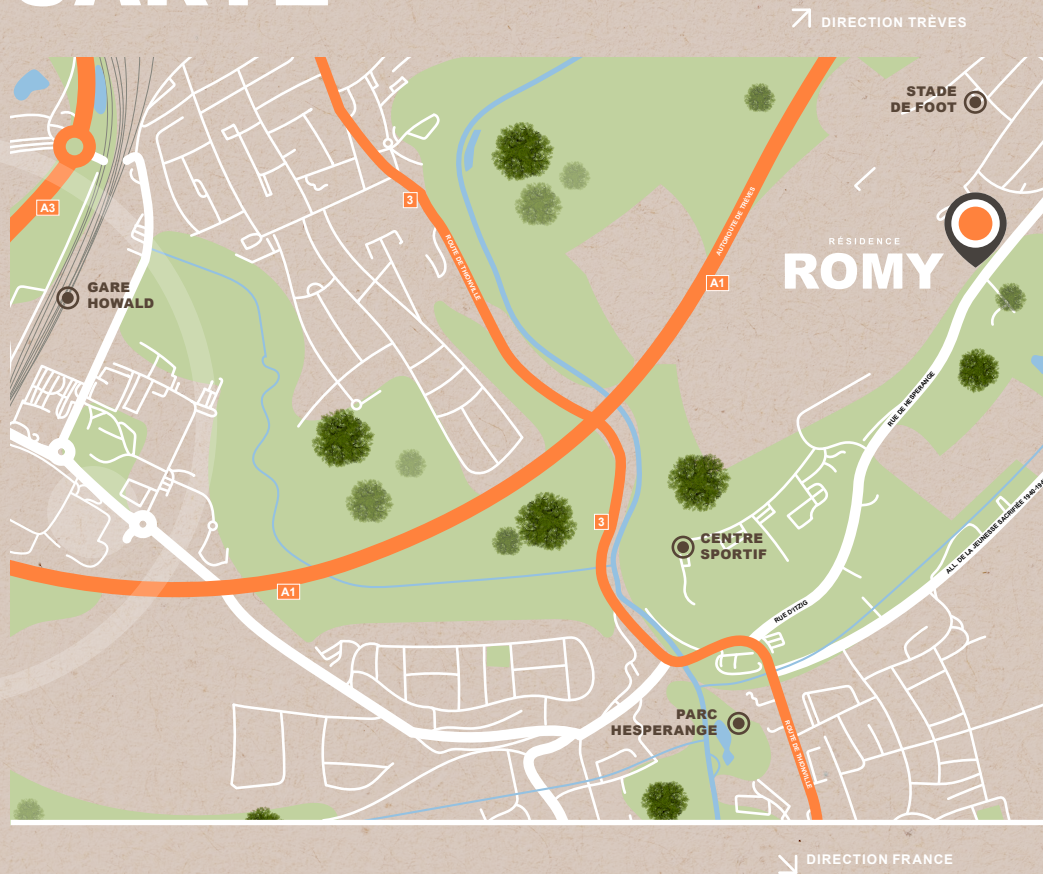
Les 7 logements bénéficient chacun d'une place de parking et/ou un garage, compris dans le prix. Un lieu idéal pour votre cocon familial.



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



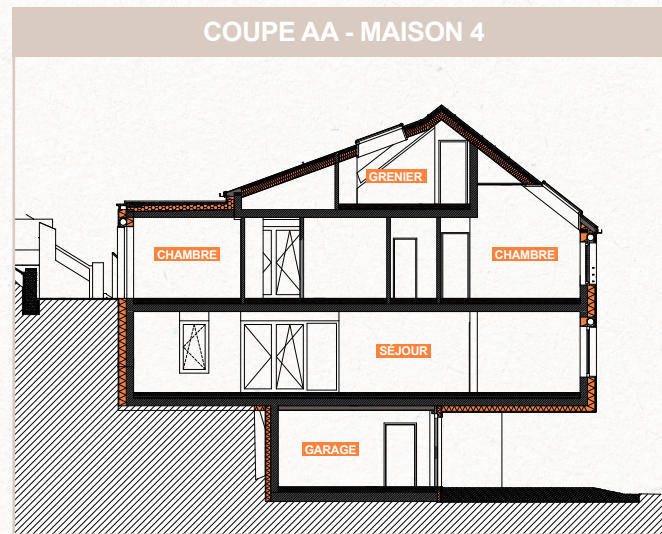
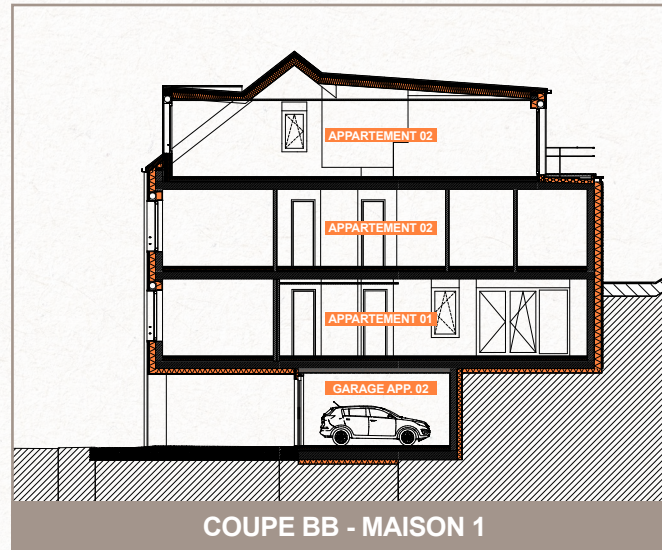
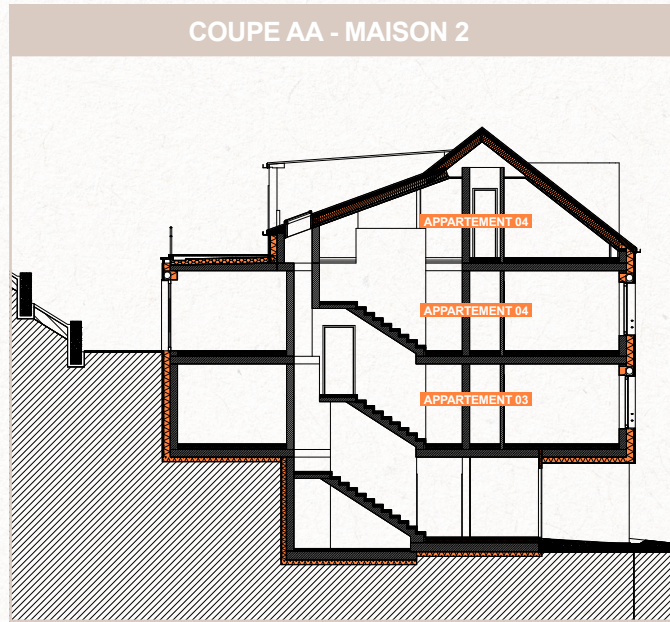
GARE CENTRALE
10 min en voiture

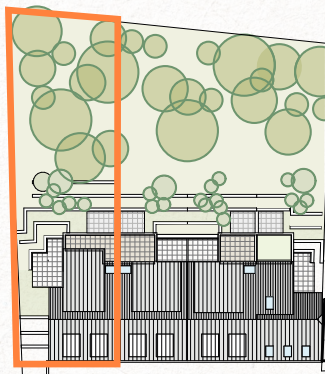


CLOCHE D'OR
6 min en voiture



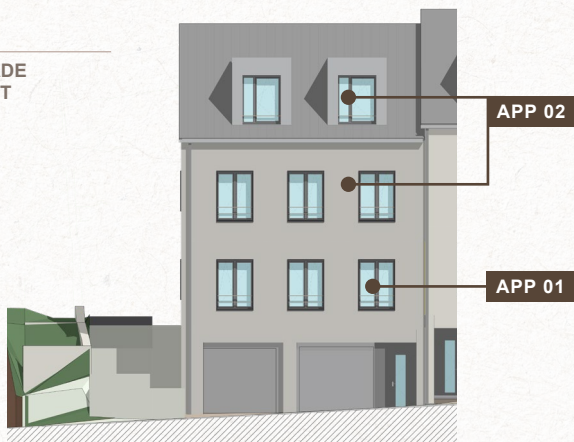
PLANS DE COUPES



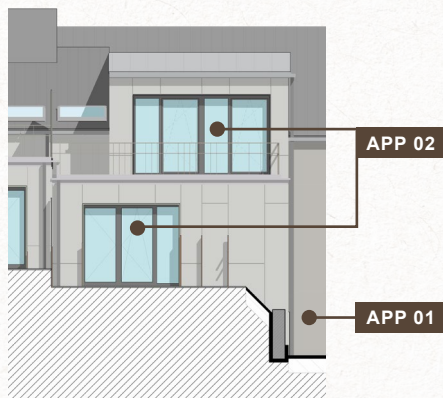


MAISON 01

FAÇADE
AVANT



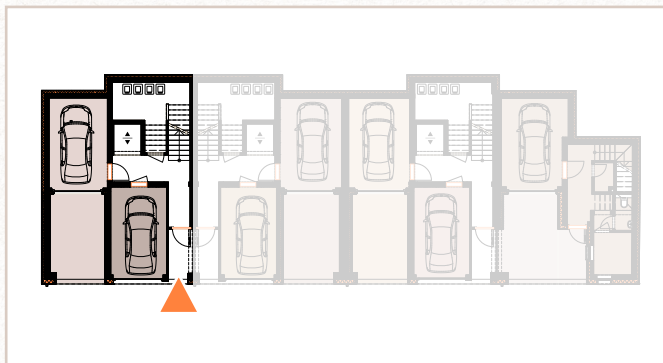
FAÇADE
ARRIÈRE



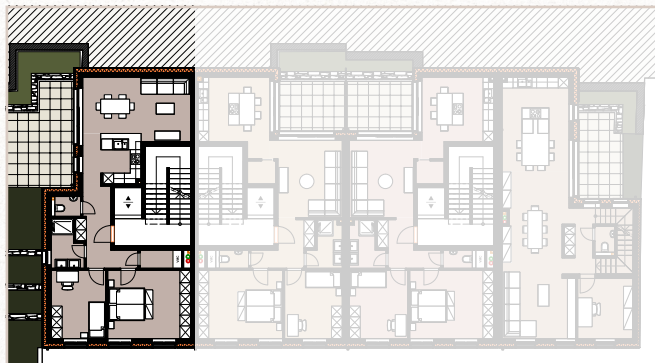
APP 01 / SÉJOUR 19,98 m²

RDC

REZ-DE-CHAUSSÉE



ÉTAGE 01



Garage - App.01
15,97 m²

Garage - App.02
16,72 m²

Pl. parking - App.02
15,28 m²

Local poubelles
11,68 m²

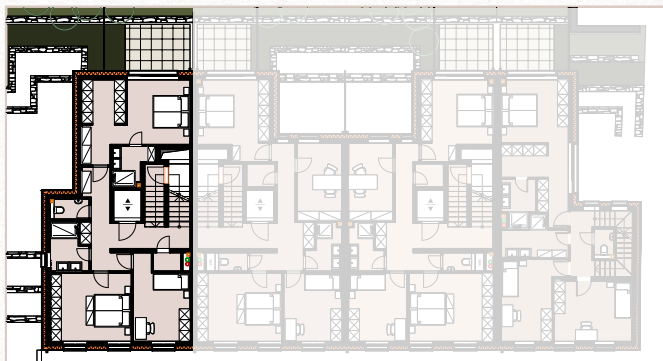
Ascenseur
Escaliers communs

ÉT.01

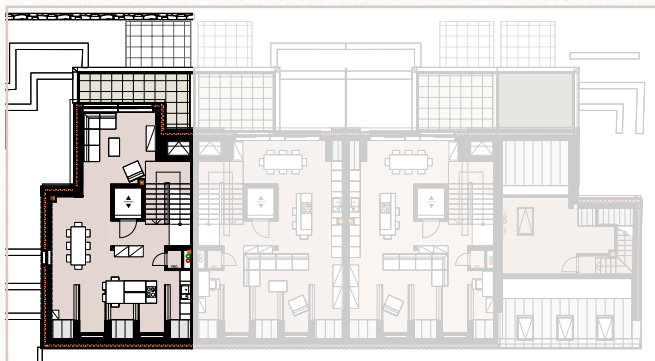
App.01
77,27 m²

Ascenseur
Escaliers communs

ÉTAGE 02



ÉTAGE 03



ÉT.02

App.02 - 1/2
87,47 m²

Ascenseur
commun

ÉT.03

App.02 - 2/2
54,33 m²

Ascenseur
commun

MAISON 1

MAISON 2

MAISON 3

MAISON 4

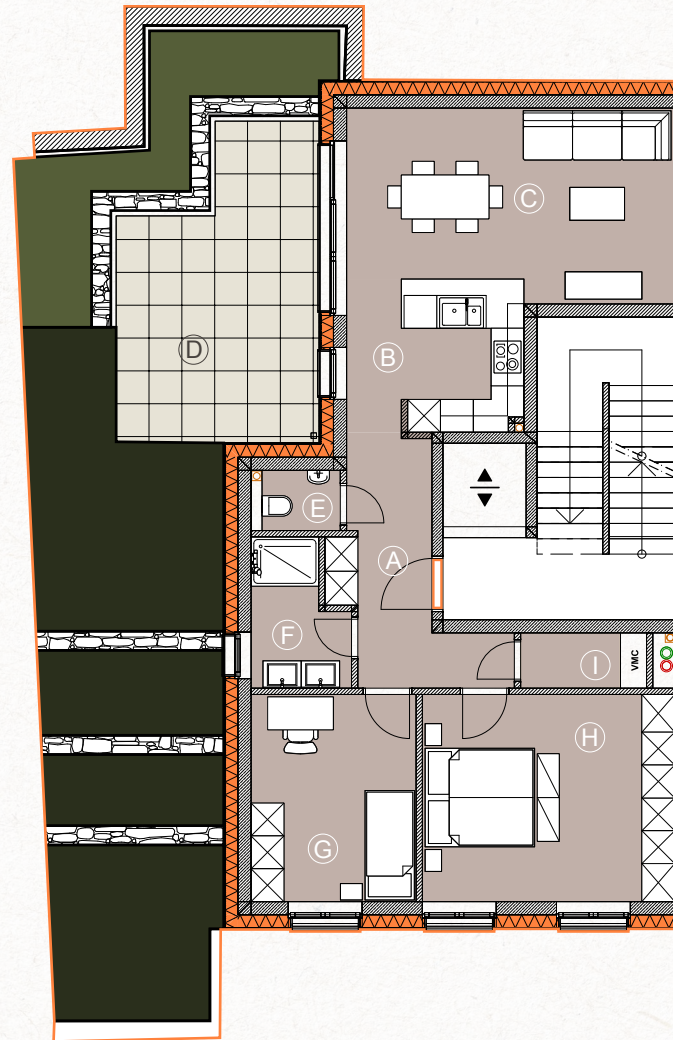
ROMY RÉSIDENCE

32, RUE DE HESPERANGE,
L-5959 ITZIG

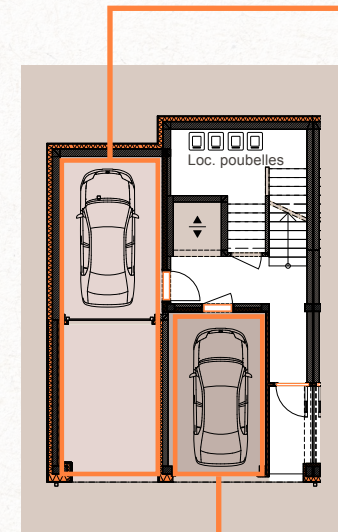
APP. **01**
77,27 m²

- (A) **Entrée**
8,97 m²
- (B) **Cuisine**
8,99 m²
- (C) **Séjour**
19,98 m²
- (D) **Terrasse**
18,68 m²
- (E) **WC**
1,76 m²
- (F) **Salle de douche**
4,25 m²
- (G) **Chambre 01**
17,45 m²
- (H) **Chambre 02**
11,41 m²
- (I) **Débarras**
1,84 m²

ÉTAGE 1



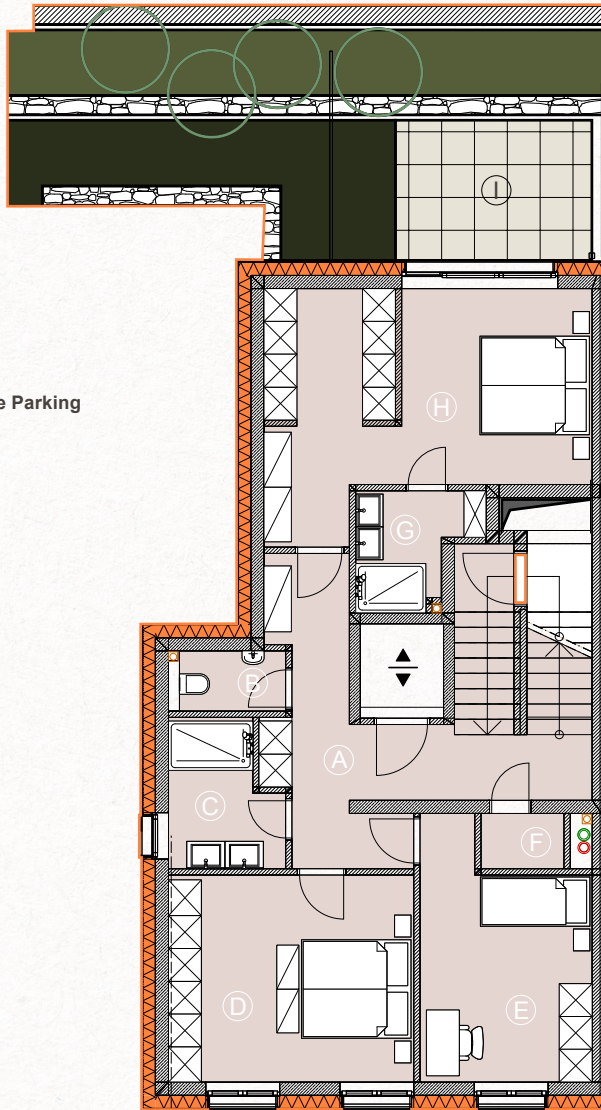
RDC



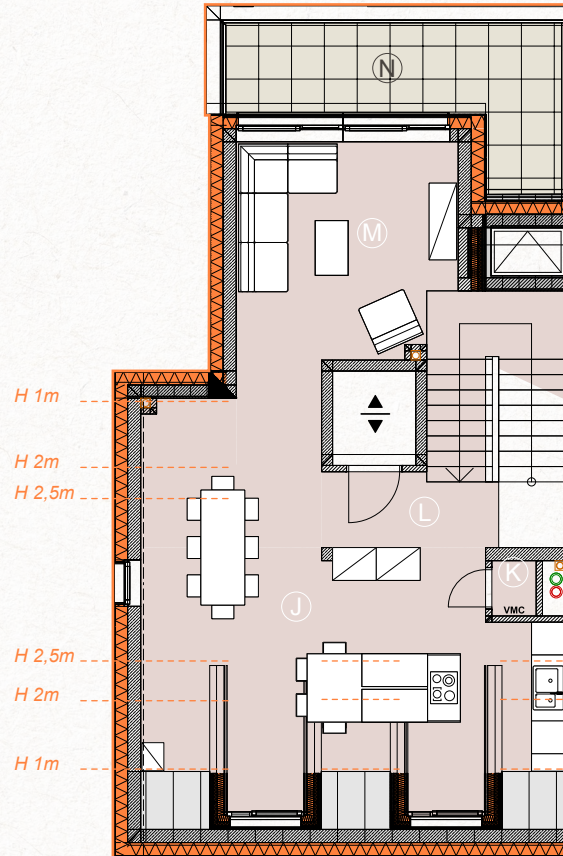
1 garage
15,97 m²



ÉTAGE 2



ÉTAGE 3



ROMY
RÉSIDENTE

32, RUE DE HESPERANGE,
L-5959 ITZIG

APP. **02**

141,80 m²

- (A) Entrée
20,28 m²
- (B) WC
2,32 m²
- (C) Salle de bain
5,09 m²
- (D) Chambre 01
16,96 m²
- (E) Chambre 02
13,03 m²
- (F) Placard
1,53 m²
- (G) Salle de douche
4,10 m²
- (H) Chambre 03
23,25 m²
- (I) Terrasse 01
14,49 m²
- (J) Cuisine + S.à.M
28,14 m²
- (K) Placard
0,82 m²
- (L) Hall
4,24 m²
- (M) Séjour
23,32 m²
- (N) Terrasse 02
12,57 m²

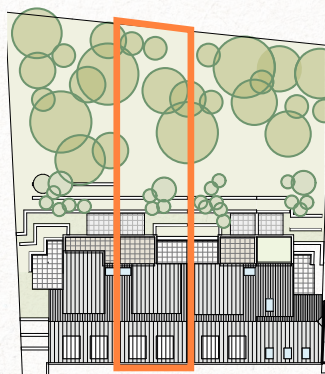
MAISON 1

MAISON 2

MAISON 3

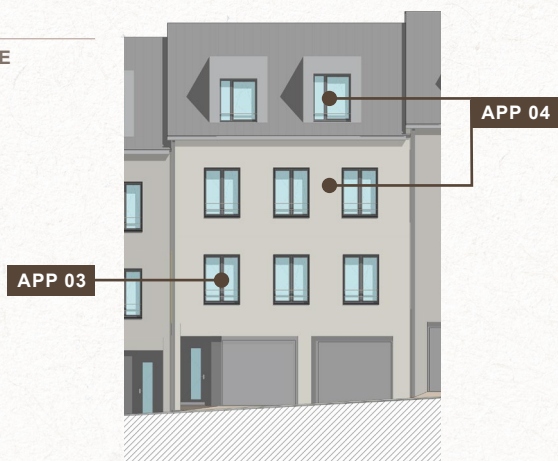
MAISON 4





MAISON 02

FAÇADE
AVANT

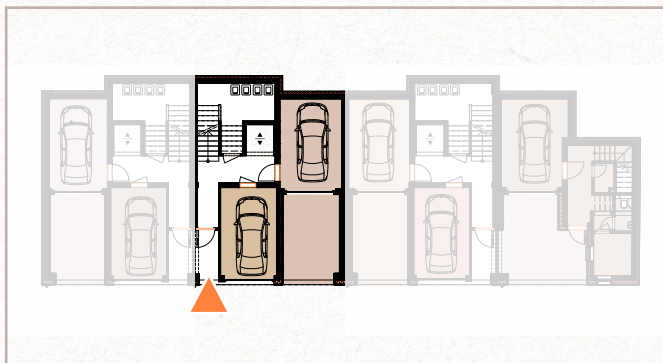


FAÇADE
ARRIÈRE

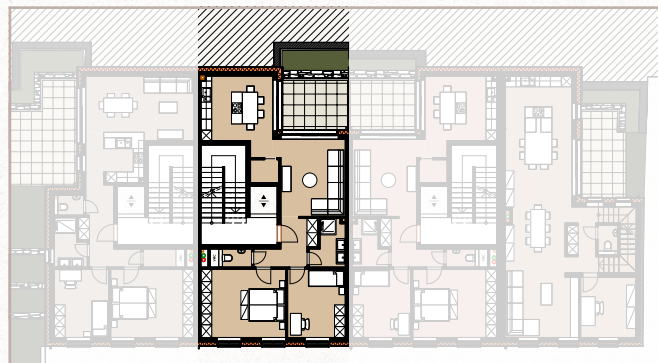


RDC

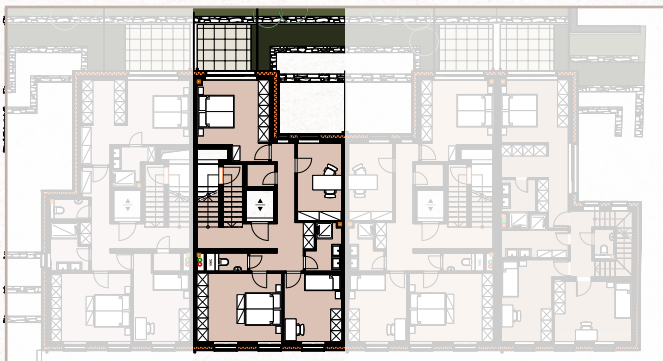
REZ-DE-CHAUSSÉE



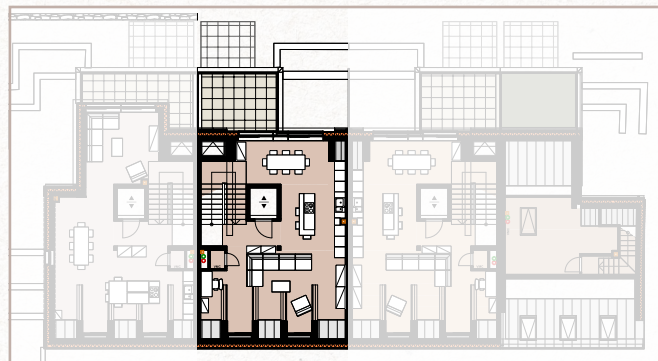
ÉTAGE 01



ÉTAGE 02



ÉTAGE 03



Garage - App.03
15,99 m²

Garage - App.04
17,65 m²

Pl. parking - App.04
15,85 m²

Local poubelles
11,81 m²

Ascenseur
Escaliers communs

ÉT.01

App.03
78,60 m²

Ascenseur
Escaliers communs

ÉT.02

App.04 - 1/2
88,85 m²

Ascenseur
commun

ÉT.03

App.04 - 2/2
55,15 m²

Ascenseur
commun

MAISON 1

MAISON 2

MAISON 3

MAISON 4

ROMY RÉSIDENCE

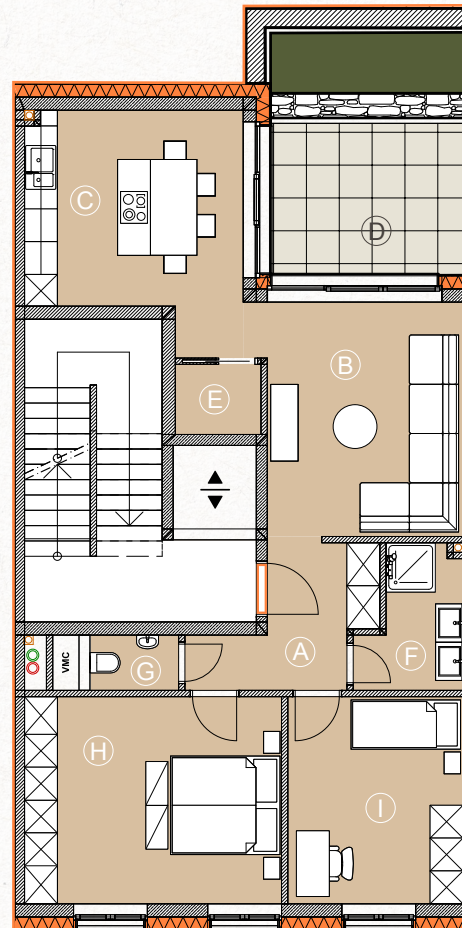
32, RUE DE HESPERANGE,
L-5959 ITZIG

APP. **03**

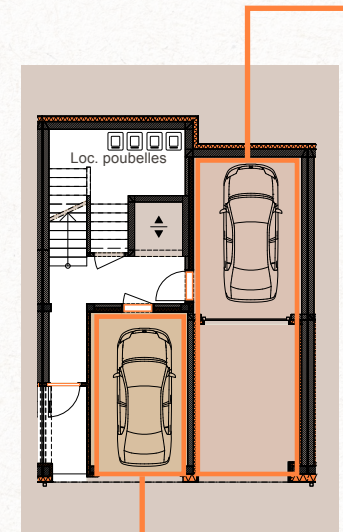
78,60 m²

- (A) **Entrée**
6,50 m²
- (B) **Séjour**
15,76 m²
- (C) **Cuisine / S.à.M**
15,39 m²
- (D) **Terrasse**
13,32 m²
- (E) **Débarras**
2,00 m²
- (F) **Salle de douche**
4,31 m²
- (G) **WC**
1,84 m²
- (H) **Chambre 01**
17,77 m²
- (I) **Chambre 02**
12,13 m²

ÉTAGE 1



RDC



1 garage
15,99 m²



ÉTAGE 2

ÉTAGE 3

ROMY
RÉSIDENTE

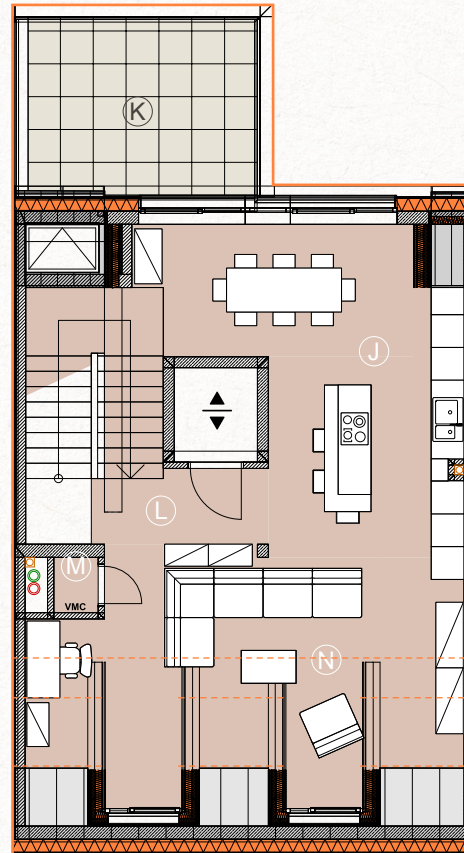
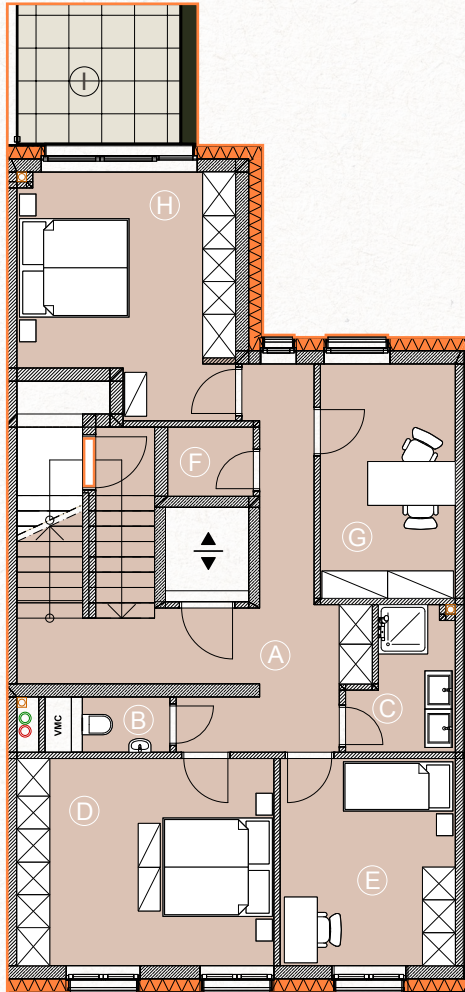
32, RUE DE HESPERANGE,
L-5959 ITZIG

APP. **04**

144 m²

1 Place de Parking

1 garage
17,63 m²



- (A) **Entrée**
22,49 m²
- (B) **WC**
1,82 m²
- (C) **Salle de douche**
4,39 m²
- (D) **Chambre 01**
17,77 m²
- (E) **Chambre 02**
12,11 m²
- (F) **Débarras**
1,98 m²
- (G) **Bureau 01**
10,57 m²
- (H) **Chambre 03**
16,20 m²
- (I) **Terrasse 01**
7,95 m²
- (J) **Cuisine + S.à.M**
24,33 m²
- (K) **Terrasse 02**
13,60 m²
- (L) **Hall**
3,24 m²
- (M) **Placard**
0,82 m²
- (N) **Salon + Bureau**
22,23 m²

H 2,5m

H 2m

H 1m



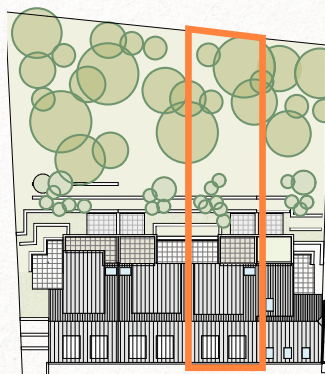
MAISON 1

MAISON 2

MAISON 3

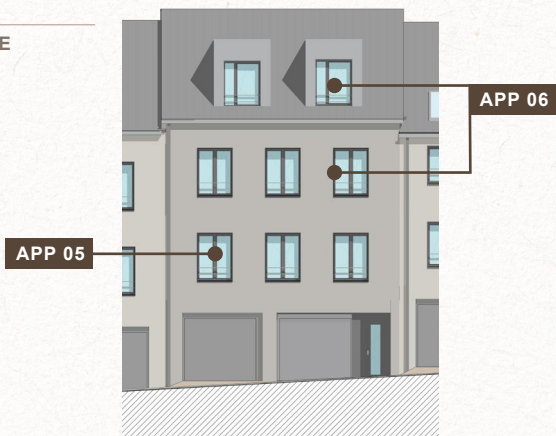
MAISON 4

the agency.
real estate



MAISON 03

FAÇADE
AVANT

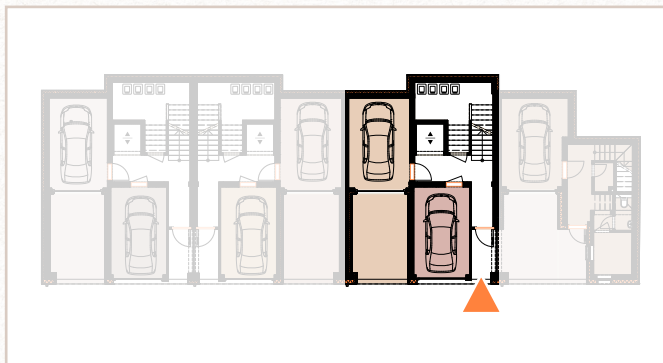


FAÇADE
ARRIÈRE

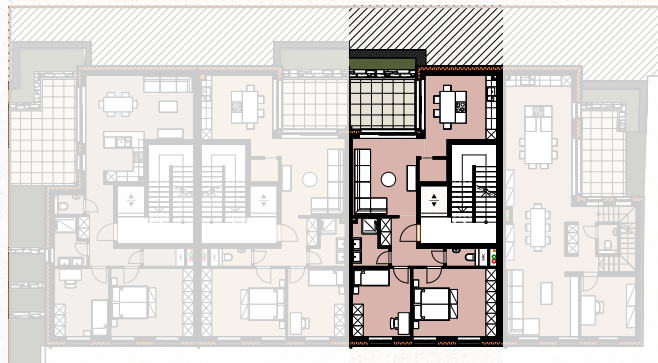


RDC

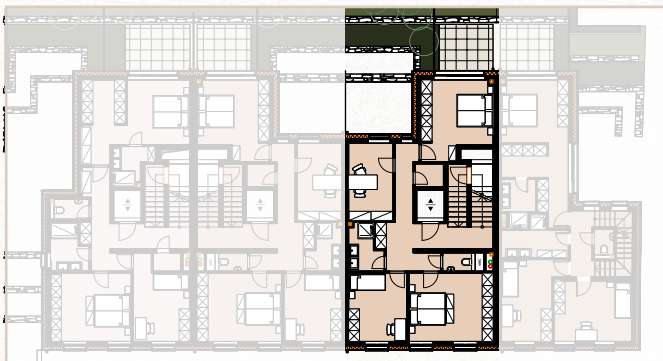
REZ-DE-CHAUSSÉE



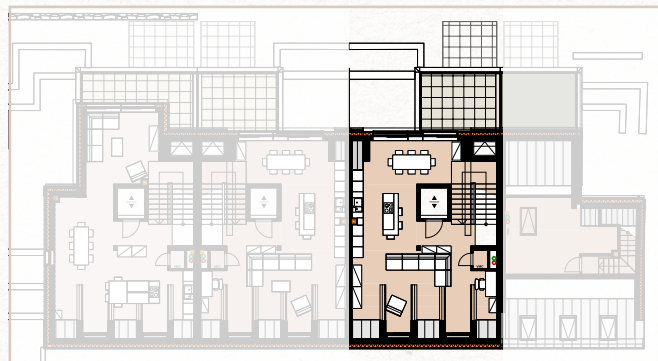
ÉTAGE 01



ÉTAGE 02



ÉTAGE 03



Garage - App.05
15,97 m²

Garage - App.06
17,19 m²

Pl. parking - App.06
15,62 m²

Local poubelles
11,75 m²

Ascenseur
Escaliers communs

ÉT.01

App.05
78,60 m²

Ascenseur
Escaliers communs

ÉT.02

App.06 - 1/2
88,76 m²

Ascenseur
commun

ÉT.03

App.06 - 2/2
55,15 m²

Ascenseur
commun

MAISON 1

MAISON 2

MAISON 3

MAISON 4

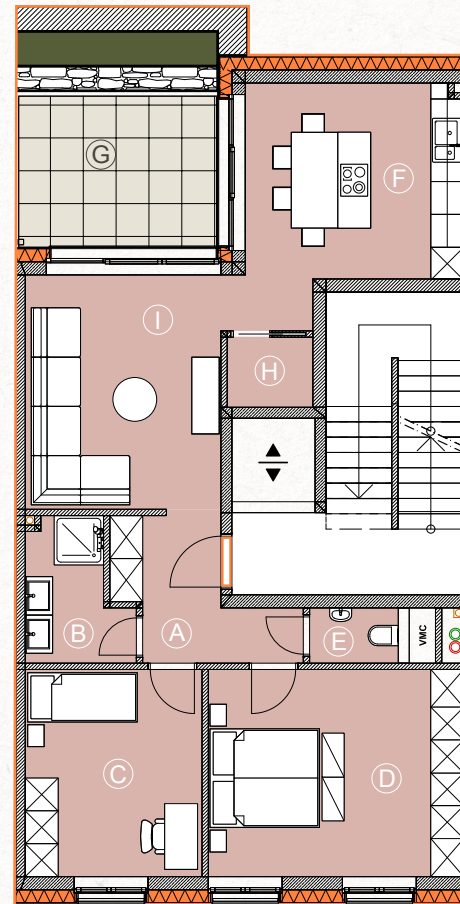
ROMY RÉSIDENTE

32, RUE DE HESPERANGE,
L-5959 ITZIG

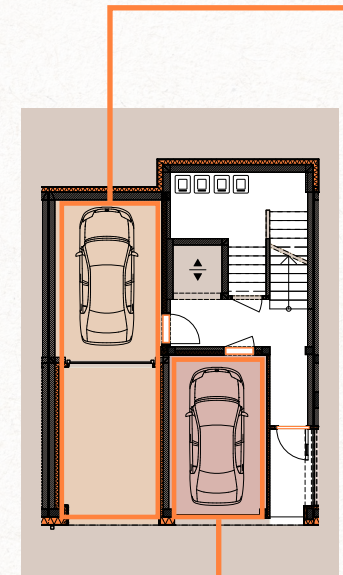
APP. **05**
88,76 m²

- (A) **Entrée**
6,43 m²
- (B) **Salle de douche**
4,38 m²
- (C) **Chambre 01**
12,23 m²
- (D) **Chambre 02**
17,66 m²
- (E) **WC**
1,84 m²
- (F) **Cuisine dinatoire**
15,40 m²
- (G) **Cour extérieure**
10,40 m²
- (H) **Débarras**
2,00 m²
- (I) **Séjour**
15,78 m²

ÉTAGE 1



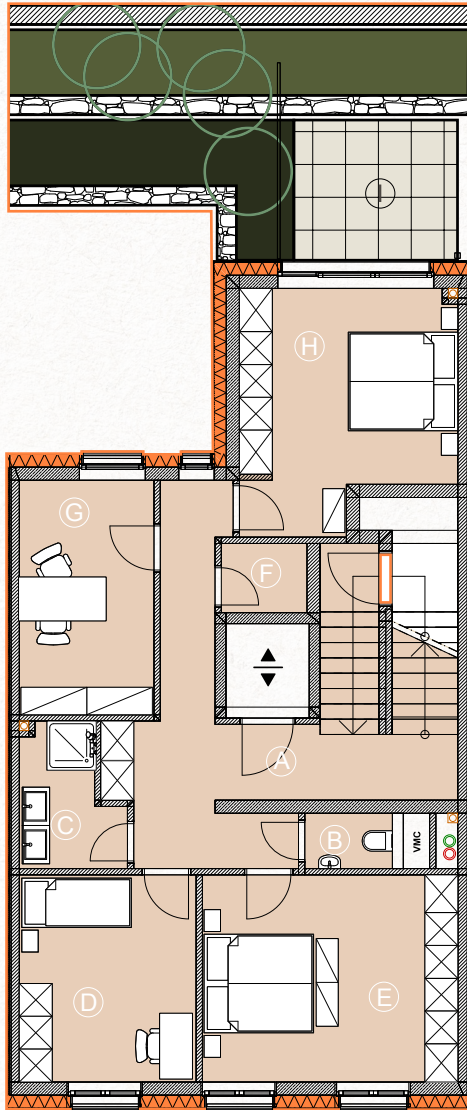
RDC



1 garage
15,97 m²



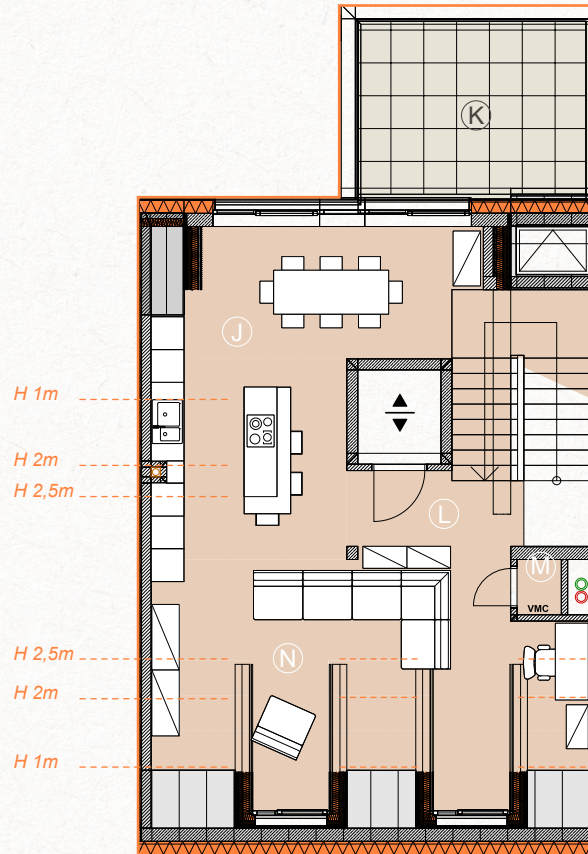
ÉTAGE 2



1 Place de Parking

1 garage
17,19 m²

ÉTAGE 3



H 1m

H 2m

H 2,5m

H 2,5m

H 2m

H 1m

MAISON 1

MAISON 2

MAISON 3

MAISON 4

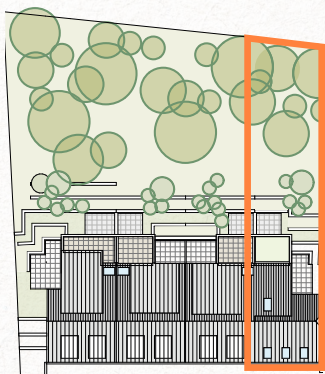
ROMY
RÉSIDENTE

32, RUE DE HESPERANGE,
L-5959 ITZIG

APP. **06**
143,91 m²

- (A) **Entrée**
22,60 m²
- (B) **WC**
1,82 m²
- (C) **Salle de douche**
4,31 m²
- (D) **Chambre 01**
12,23 m²
- (E) **Chambre 02**
17,66 m²
- (F) **Débarras**
1,98 m²
- (G) **Bureau 01**
10,54 m²
- (H) **Chambre 03**
16,08 m²
- (I) **Terrasse 01**
7,66 m²
- (J) **Cuisine + S.à.M**
24,31 m²
- (K) **Terrasse 02**
14,28 m²
- (L) **Hall**
4,27 m²
- (M) **Placard**
0,82 m²
- (N) **Séjour + Bureau**
22,00 m²





MAISON 04

FAÇADE
AVANT



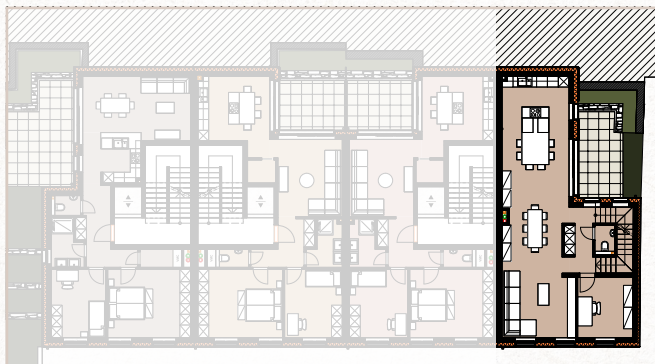
FAÇADE
ARRIÈRE



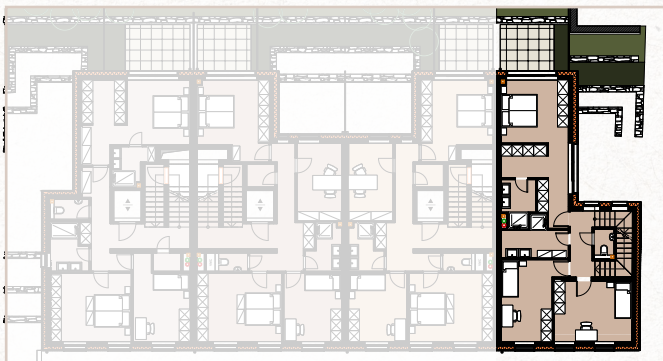
REZ-DE-CHAUSSÉE



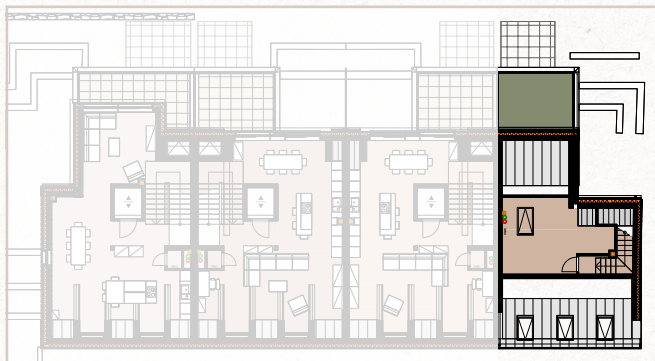
ÉTAGE 01



ÉTAGE 02



ÉTAGE 03



RDC

ÉT.01

ÉT.02

COM-
BLES

MAISON 1

MAISON 2

MAISON 3

MAISON 4

ROMY RÉSIDENCE

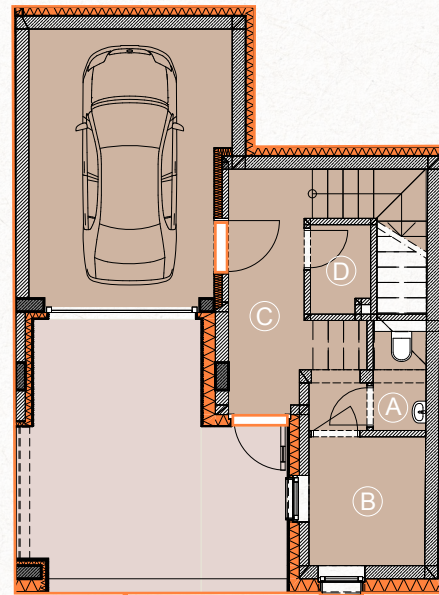
32, RUE DE HESPERANGE,
L-5959 ITZIG

MAISON **04**

187 m²

- A **WC**
1,75 m²
- B **Loc. tech.**
5,00 m²
- C **Entrée**
10,55 m²
- D **Stockage**
1,71 m²
- E **Bureau**
17,66 m²
- F **Séjour**
34,74 m²
- G **Cuisine / S.à.M**
19,44 m²
- H **WC**
1,80 m²
- I **Cour intérieure**
11,40 m²
- J **Hall**
5,69 m²

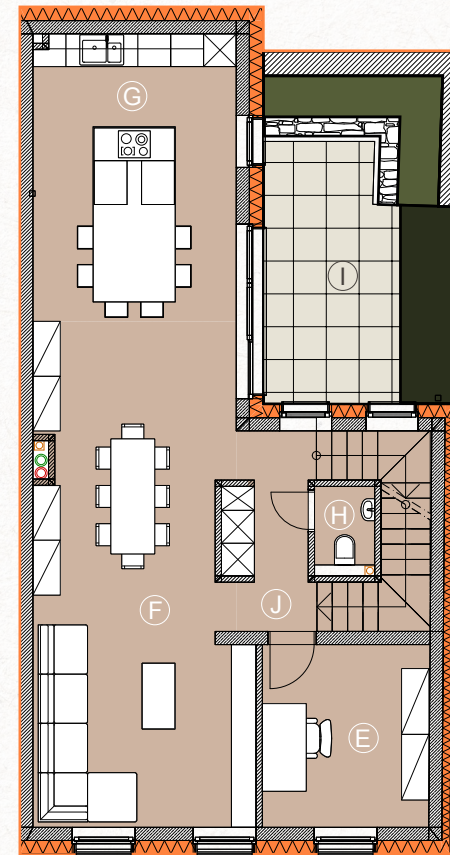
RDC



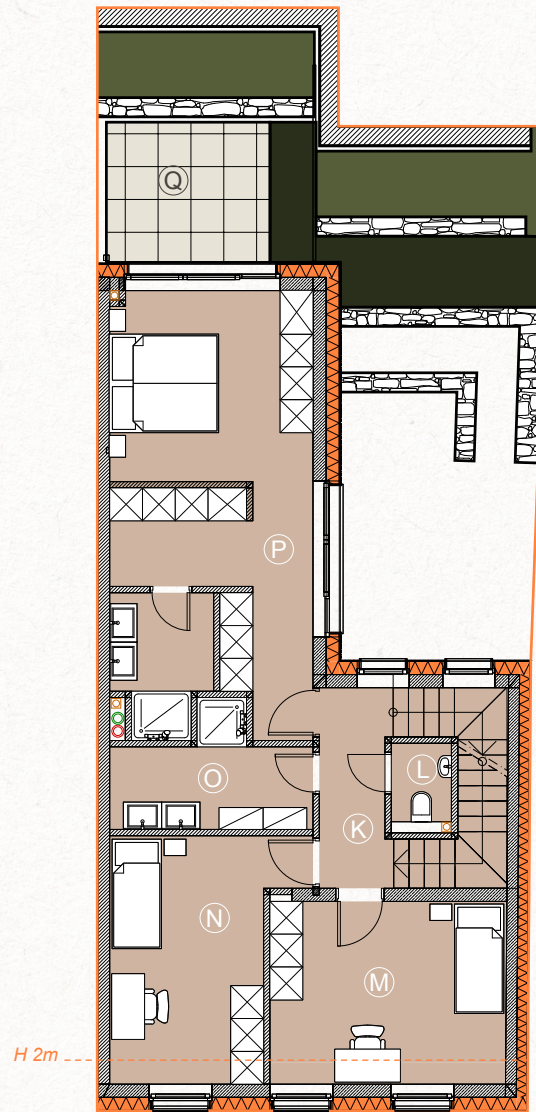
1 Place de Parking

1 garage
17,19 m²

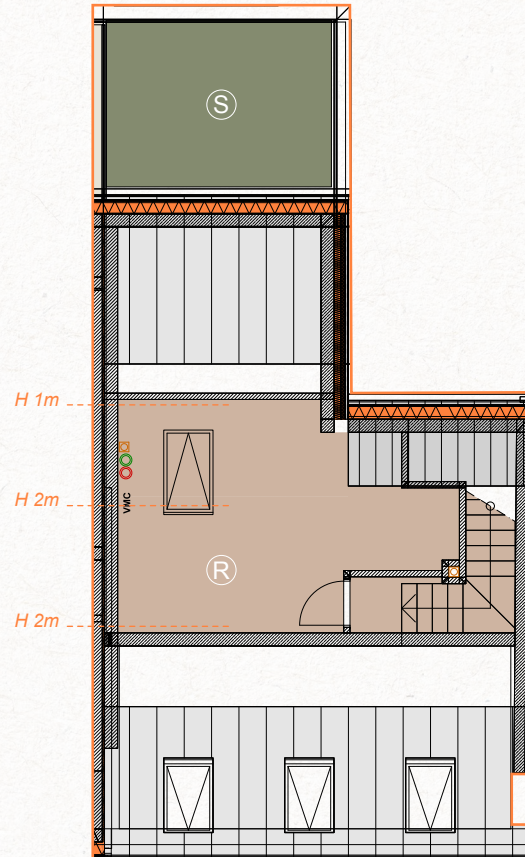
ÉTAGE 1



ÉTAGE 2



ÉTAGE 3



ROMY
RÉSIDENCE

32, RUE DE HESPERANGE,
L-5959 ITZIG

- (K) Couloir
4,79 m²
- (L) WC
1,80 m²
- (M) Chambre 01
12,74 m²
- (N) Chambre 02
12,59 m²
- (O) Salle de douche
6,41 m²
- (P) Suite parentale
28,57 m²
- (Q) Terrasse
7,66 m²
- (R) Grenier
15,76 m²
- (S) Toit plat
sur étage 02



- MAISON 1
- MAISON 2
- MAISON 3
- MAISON 4**

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 fermetures.
- 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/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 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 : coupure thermique de type ISOTEC ou similaire et revêtements sur plots, teinte au choix du promoteur.
- Chassis de fenêtre et porte-fenêtre en profilés à coupure 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

