

## APPARTEMENTS

"Op der Sterz"  
à Fentange



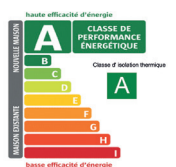
Ce nouvel ensemble de 5 maisons bi-familiales, de classe énergétique A/A/A, prend place "Op der Sterz" à Fentange. Il bénéficie de la proximité du centre de la Commune et des transports en commun reliant Luxembourg-Ville.

Deux maisons, comprenant chacune un duplex de 3 chambres-à-coucher (108 m<sup>2</sup>) avec jardin, terrasse et abri de jardin, et un appartement d'1 chambre-à-coucher (57 m<sup>2</sup>) avec terrasse, sont destinées à la vente. Chaque habitation bénéficie d'un emplacement de voiture sous carport, avec local de stockage.





# PLAN D'IMPLANTATION

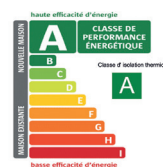




## PRIX & SURFACES

Adresse	25a, Op der Sterz	25a, Op der Sterz	25c, Op der Sterz	25c, Op der Sterz
N°	2 duplex	2A appartement	4 duplex	4A appartement
Étage	RDC/1	2	RDC/1	2
Surface terrasse (m <sup>2</sup> )	15,00	9,42	15,05	9,46
Surface jardin (m <sup>2</sup> )	44,51	0	45,82	0
Surface utile d'habitation (m <sup>2</sup> )	108,86	57,5	109,4	57,64
Chambres-à-coucher	3	1	3	1
PRIX TOTAL	791.787,00 €	413.624,00 €	793.963,00 €	413.851,00 €
Montant du subsidé	101.605,00 €	53.668,00 €	102.109,00 €	53.798,00 €
PRIX SUBVENTIONNÉ TTC (*)	690.182,00 €	359.956,00 €	691.854,00 €	360.052,00 €

\* TVA et PrimeHouse récupérables sous réserve d'approbation des administrations en charge







## CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Les appartements sont vendus en état « clé en main » excepté peintures de finitions et cuisine-équipée.

### CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ :

- Être une personne physique
- Pour les Duplex de 3 chambres-à-coucher : ménage avec minimum 1 enfant à charge (si naissance d'un enfant à venir, il faut fournir un certificat médical de grossesse)
- Pour les appartements de 1 chambre-à-coucher : ménage sans enfant à charge
- Bénéficier d'un accord de prime de construction auprès du Service des Aides au Logement 11, rue de Hollerich L-1741 Luxembourg (pas de simulation)
- Bénéficier d'un accord de crédit délivré par un établissement financier
- Ne pas être propriétaire d'un bien immobilier ou s'engager à le vendre dans le délai imparti.

### CRITÈRES DE PRIORITÉ :

- 1 : Candidat ayant son domicile à Hesperange depuis plus de 5 ans
- 2 : Candidat ayant son domicile à Hesperange depuis moins de 5 ans
- 3 : Candidat ayant eu un domicile antérieur à Hesperange
- 4 : Candidat ayant son lieu de naissance à Hesperange
- 5 : Candidat ayant son lieu de travail à Hesperange
- 6 : Autres candidats

### DROIT D'EMPHYTÉOSE :

Le terrain, sur lequel la maison bi-familiale est construite, sera cédé aux acquéreurs via un droit d'emphytéose, pour une durée de 99 ans. La redevance annuelle à payer sera de 27.- € N.I.100 des prix à la consommation en 1948, soit actuellement 262,- €.

À l'expiration du droit d'emphytéose, le Fonds du Logement se réserve l'option :

- a) soit de proposer une prolongation du droit d'emphytéose pour une durée et à des conditions à déterminer entre parties.
- b) soit de reprendre les constructions érigées sur les terrains contre paiement de la valeur du gros-œuvre fermé.

### OBLIGATION D'HABITATION :

L'acquéreur s'engagera à habiter lui-même le logement à titre de résidence principale et permanente, et ce pendant toute la durée du droit d'emphytéose.

Le logement ne pourra être ni vendu, ni loué, ni affecté à d'autres fins que l'habitation, pendant toute la durée du droit d'emphytéose.

### DROIT DE PRÉEMPTION :

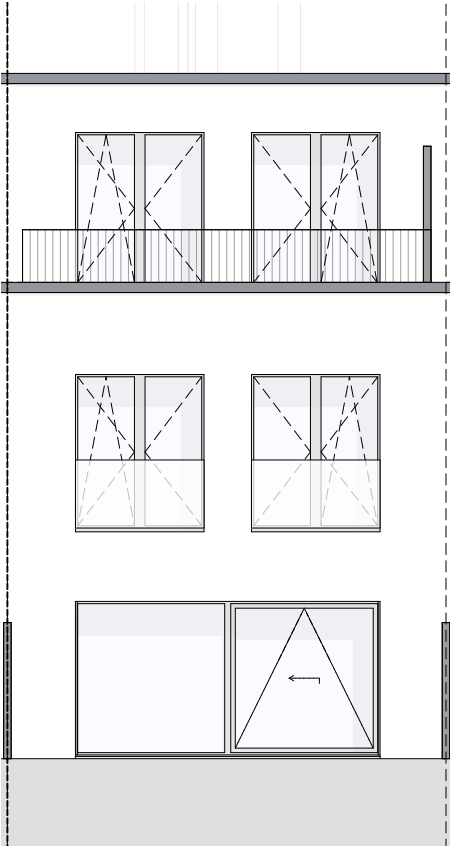
Le Fonds du Logement disposera d'un droit de préemption pour toute la durée du droit d'emphytéose. Le prix que le Fonds aura à verser en cas de préemption sera égal au prix que l'acquéreur a payé au Fonds, majoré en fonction de l'indice du coût de construction (STATEC), et dépendra également des éventuelles moins-values occasionnées durant l'occupation des lieux.

### GARANTIES BIENNALE ET DÉCENNALE :

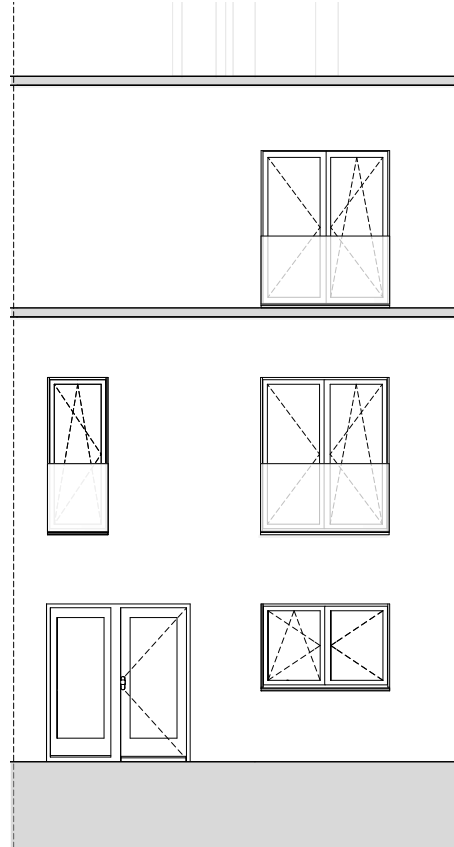
Le logement entre dans le champ d'application des articles 1792 et 2270 du Code civil pour a construit depuis moins de 10 ans.



# Coupes



Vue sud

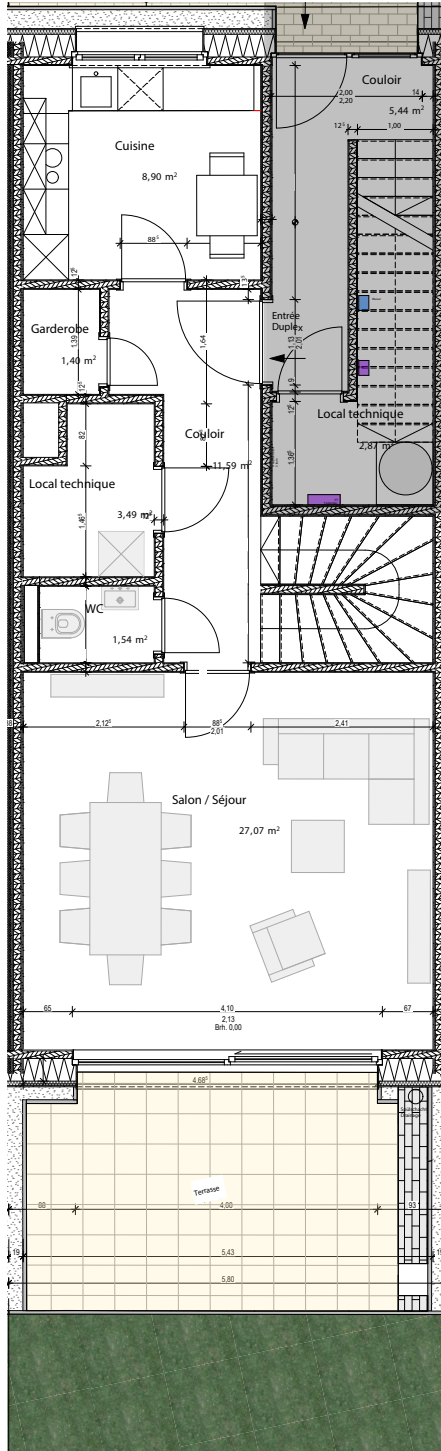


Vue nord



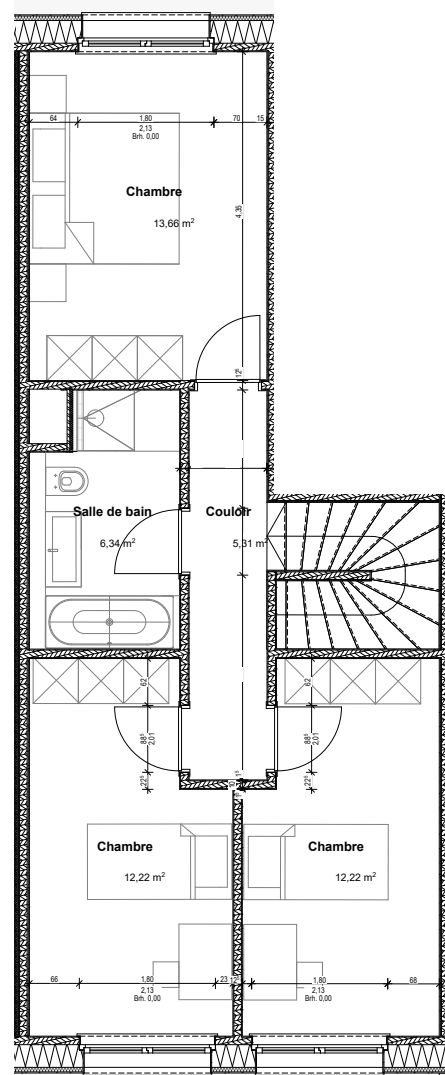


## DUPLEX 2



Rez-de-chaussée

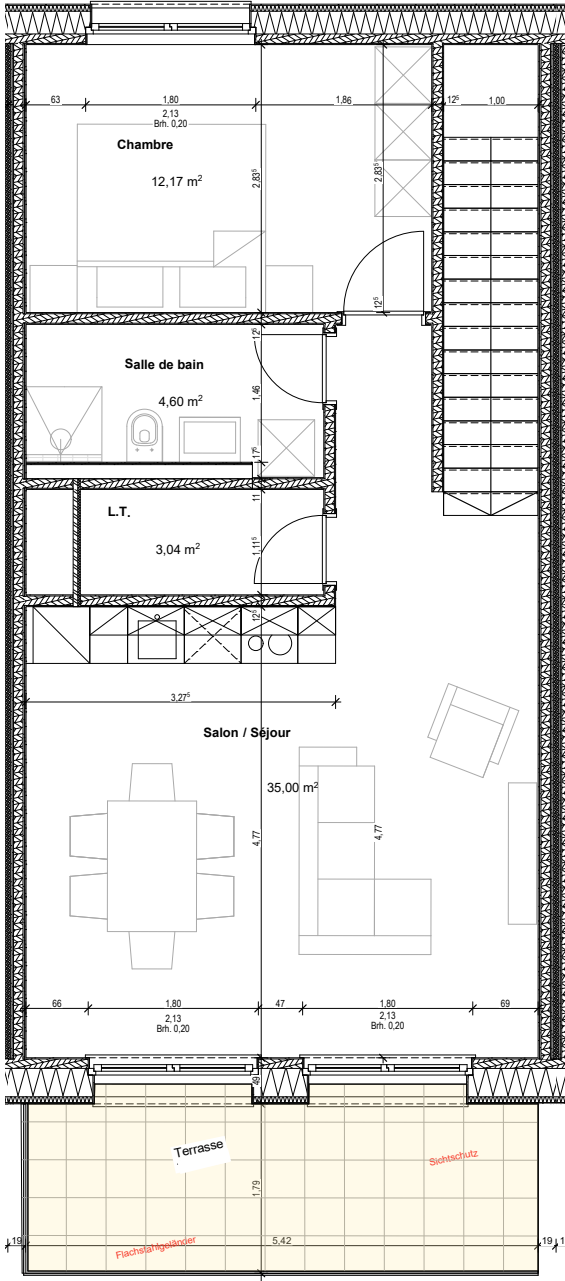
Surface utile d'habitation :	108,86 m <sup>2</sup>
Surface terrasse :	15,00 m <sup>2</sup>
Surface jardin :	44,51 m <sup>2</sup>
Chambres-à-coucher :	3
Carport :	1



Etage 1



## APPARTEMENT 2a



Surface utile d'habitation : 57,5 m<sup>2</sup>

Surface terrasse : 9,42 m<sup>2</sup>

Chambres-à-coucher : 1

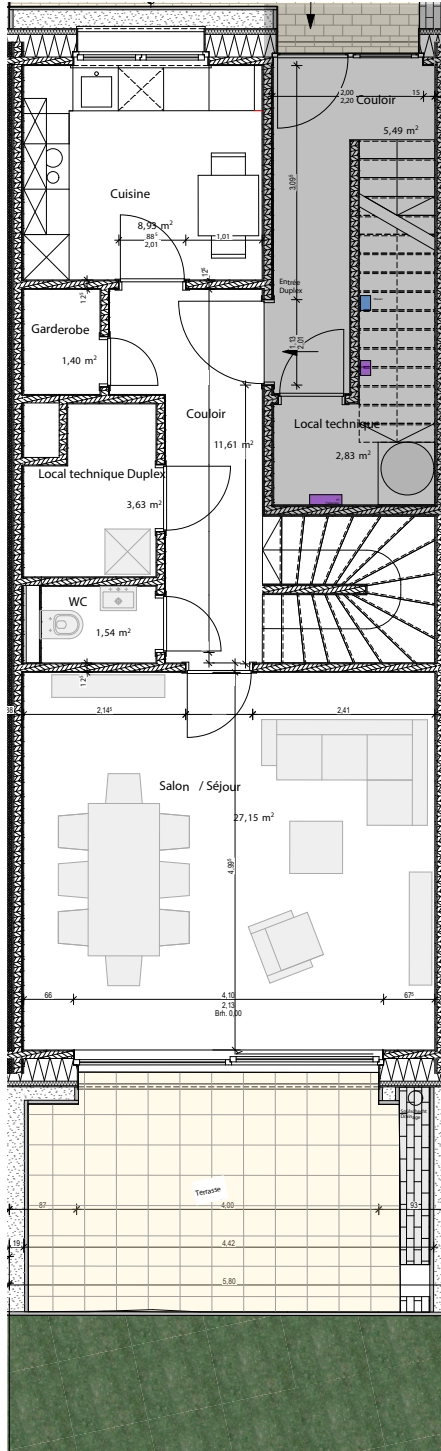
Carport : 1

Etage 2



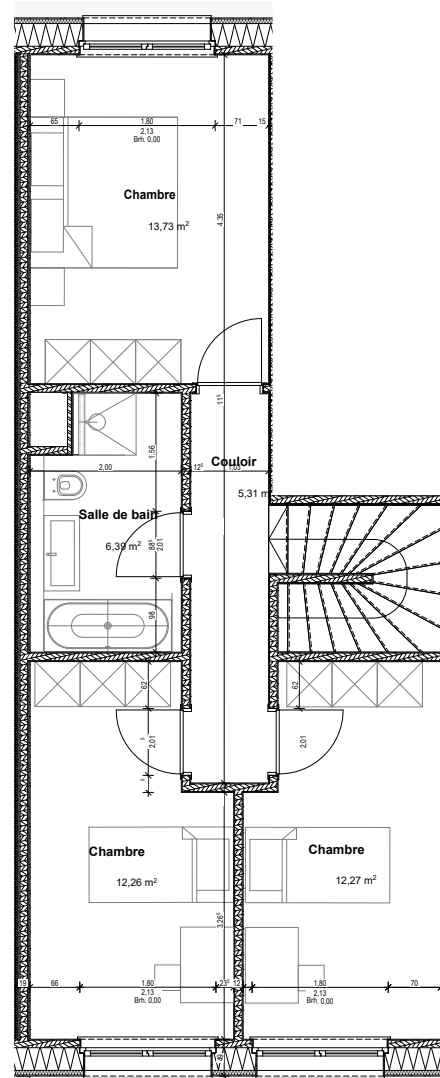


# DUPLEX 4

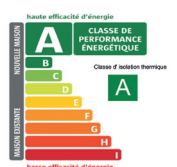


Rez-de-chaussée

- Surface utile d'habitation : 109,4 m<sup>2</sup>
- Surface terrasse : 15,05 m<sup>2</sup>
- Surface jardin : 45,82 m<sup>2</sup>
- Chambres-à-coucher : 3
- Carport : 1

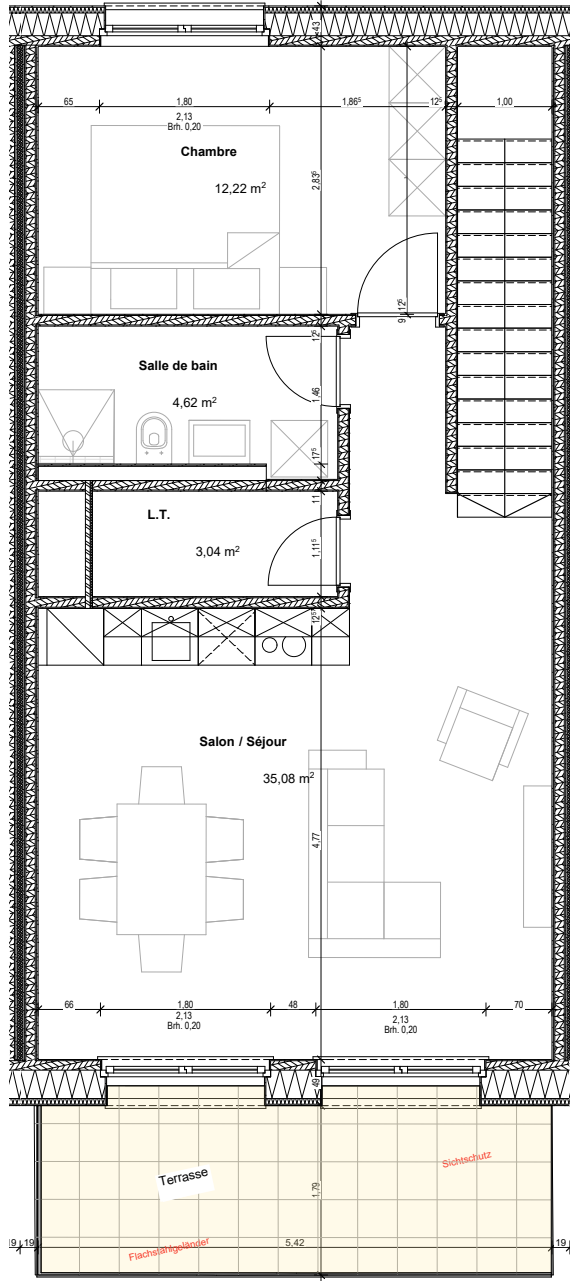


Etage 1





## APPARTEMENT 4a



Surface utile d'habitation : 57,64 m<sup>2</sup>

Surface terrasse : 9,46 m<sup>2</sup>

Chambres-à-coucher : 1

Carport : 1

Etage 2



# PHOTOS





## DESRIPTIF TECHNIQUE

---

<u>Choix des matériaux / Structure :</u>	Hormis le radier en béton, toute la structure portante des maisons est en bois. Les dalles des différents étages (toiture incluse) sont réalisées avec des panneaux en bois massifs préfabriqués et reposent sur des murs en panneaux de bois massifs. Toute la structure est prévue avec une résistance au feu suivant la législation en vigueur.
<u>Carport :</u>	Ossature (poteaux et poutres) en bois sur laquelle repose une toiture plate en bois avec une étanchéité. Structure recouverte en bardage bois.
<u>Abri de jardin :</u>	Ossature (poteaux et poutres) en bois sur laquelle repose une toiture plate en bois avec une étanchéité lestage en graviers. Structure recouverte en bardage bois.
<u>Terrasse extérieure :</u>	Dalle en pavés.
<u>Menuiserie extérieure :</u>	Fenêtres et portes extérieures en bois, avec triple vitrage et stores à lamelles extérieurs.
<u>Finitions murs :</u>	Dans les locaux humides : Cimentage : une couche d'égalisation, une couche de propreté (peinture), respectivement une finition en carrelage. Dans les autres locaux : enduit au plâtre et couche de propreté (peinture).
<u>Finitions sols :</u>	Chape flottante et pré-chape sur dalle en béton armée, carrelage pour tous les locaux.
<u>Menuiserie intérieure :</u>	Les portes intérieures sont constituées de panneaux en carton alvéolaire avec un revêtement en fibres de bois fini d'un panneau laqué teinte blanche.
<u>Installations de chauffage :</u>	La production de chaleur est prévue à travers une pompe à chaleur air-eau qui est placée en toiture. Le mémoire tampon est placé dans le local technique commun au rez-de-chaussée. Le duplex et l'appartement au 2e étage sont chauffés à travers du chauffage de sol.
<u>Eau chaude sanitaire :</u>	La production d'eau chaude sanitaire se fait par la pompe à chaleur air-eau et est complété par une installation solaire thermique qui est installée en toiture. Le ballon d'eau chaude est placé dans le local technique commun. Les WC et les salles de bain seront équipés par des appareils sanitaires suivant les standards du Fonds du Logement. Les toilettes seront installées avec des éléments de montage avec chasse d'eau intégrée.
<u>Installations de ventilation :</u>	Chaque logement est équipé d'une ventilation mécanique double flux avec une récupération de chaleur à haut rendement (85%). Donc un groupe de ventilation est placé dans le local technique au rez-de-chaussée pour le duplex et un deuxième groupe de ventilation est placé dans le local technique au deuxième étage pour l'appartement. La pulsion d'air se fait dans le living, la salle à manger et les chambres à coucher, tandis que l'extraction d'air se fera par la salle de bain, le WC, la cuisine et le local réserve. La circulation d'air se fera par les fentes des portes passant par les couloirs ou hall d'entrée. Les grilles pour la prise d'air neuf et le rejet d'air seront installés en toiture.



52, Boulevard Marcel Cahen - L-1311 Luxembourg - T (+352) 26 26 44 710  
service\_vente@fondsdulogement.lu - [www.fondsdulogement.lu](http://www.fondsdulogement.lu)