



FONDS DU
LOGEMENT

**SURFACES COMMERCIALES
QUARTIER «WUNNEN AM PARK»
40-48 RUE GUILLAUME CAPUS
L-4071 ESCH-SUR-ALZETTE**

A A



SURFACES COMMERCIALES

40-48, RUE GUILLAUME CAPUS
L-4071 ESCH-SUR-ALZETTE

IMPLANTATION



Réalisé en partenariat avec la Ville d'Esch-sur-Alzette, le nouveau quartier « Wunnen am Park » sis à Esch-Nonnewisen, s'étend sur une surface de +/- 28 hectares, à proximité directe du centre de la ville, offrant à ses habitants des logements de haute qualité dans un environnement agréable, bordé d'espaces verts.

Equipé d'infrastructures publiques, ce quartier, exceptionnel dans sa conception et respectueux de l'environnement, comprendra à terme, quelque 900 unités de logement réparties entre maisons et appartements, ainsi que de nombreux commerces de proximité.

L'ensemble résidentiel « 5N » prend place rue Guillaume Capus, au centre du nouveau quartier. Il comprend 32 maisons unifamiliales réparties en trois rangées et une résidence abritant des appartements et quatre surfaces commerciales. Le cœur de l'ensemble, considéré comme noyau « vert », est aménagé en square réservé aux habitants. Au sous-sol, deux parkings communs situés sous les maisons comprennent respectivement 50 et 47 places de stationnement.

Sises au rez-de-chaussée de la résidence à appartements, les quatre surfaces commerciales, d'une surface utile de 50, 57 m² à 178,46 m² avec dépôt et/ou cave supplémentaire, bénéficient d'un emplacement idéal dans le nouveau quartier, avec vitrines et visibilité accrue. Elles sont vendues à l'état brut, permettant un aménagement adéquat pour les besoins de toute activité.



RENSEIGNEMENTS :

Service vente

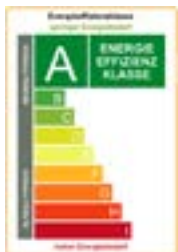
Tél. : 26 26 44 - 710

service_vente@fondsdulogement.lu
www.fondsdulogement.lu

SURFACES COMMERCIALES

40-48, RUE GUILLAUME CAPUS
L-4071 ESCH-SUR-ALZETTE

SURFACES ET PRIX



NUMÉRO COMMERCE	SURFACE	CAVE / DÉPOT	ÉTAT	PRIX
1	50,57 m ²	65,04 m ²	Brut (*)	220.000.- €
2	178,46 m ²	25,32 + 27,17 m ²	Brut (*)	490.000.- €
3	133,26 m ²	15,85 + 27,17 m ²	Brut (*)	390.000.- €
4	99,68 m ²	15,30 + 14,31 m ²	Brut (*)	313.000.- €

(*) Parachèvements et techniques à charge de l'acquéreur



RENSEIGNEMENTS :

Service vente

Tél. : 26 26 44 - 710

service_vente@fondsdulogement.lu

www.fondsdulogement.lu

SURFACES COMMERCIALES

40-48, RUE GUILLAUME CAPUS
L-4071 ESCH-SUR-ALZETTE

IMPLANTATION



A A



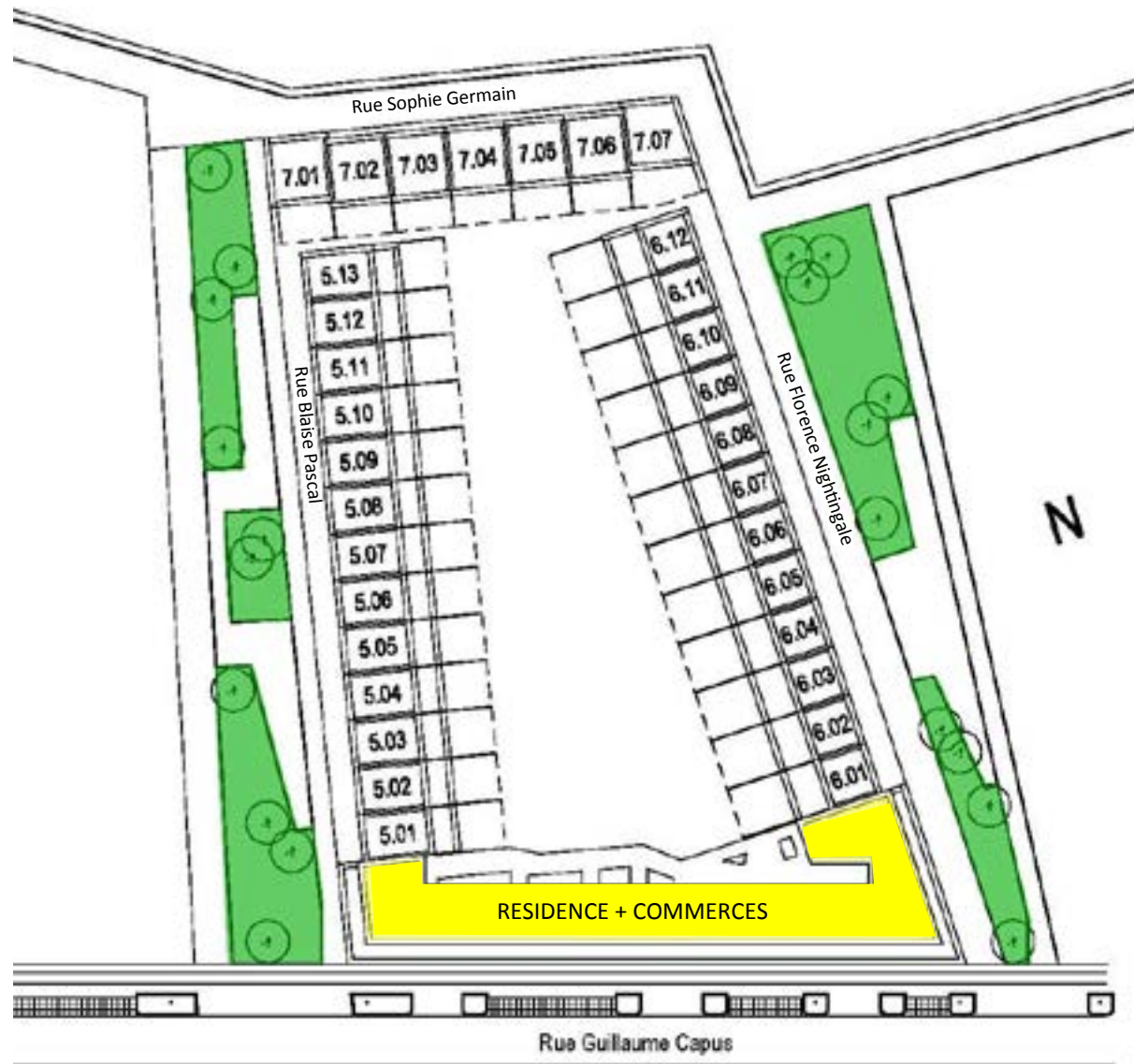
RENSEIGNEMENTS :

Service vente

Tél. : 26 26 44 - 710

service_vente@fondsdulogement.lu

www.fondsdulogement.lu



SURFACES COMMERCIALES

40-48, RUE GUILLAUME CAPUS
L-4071 ESCH-SUR-ALZETTE

COMMERCE NO. 1

48, rue Guillaume Capus



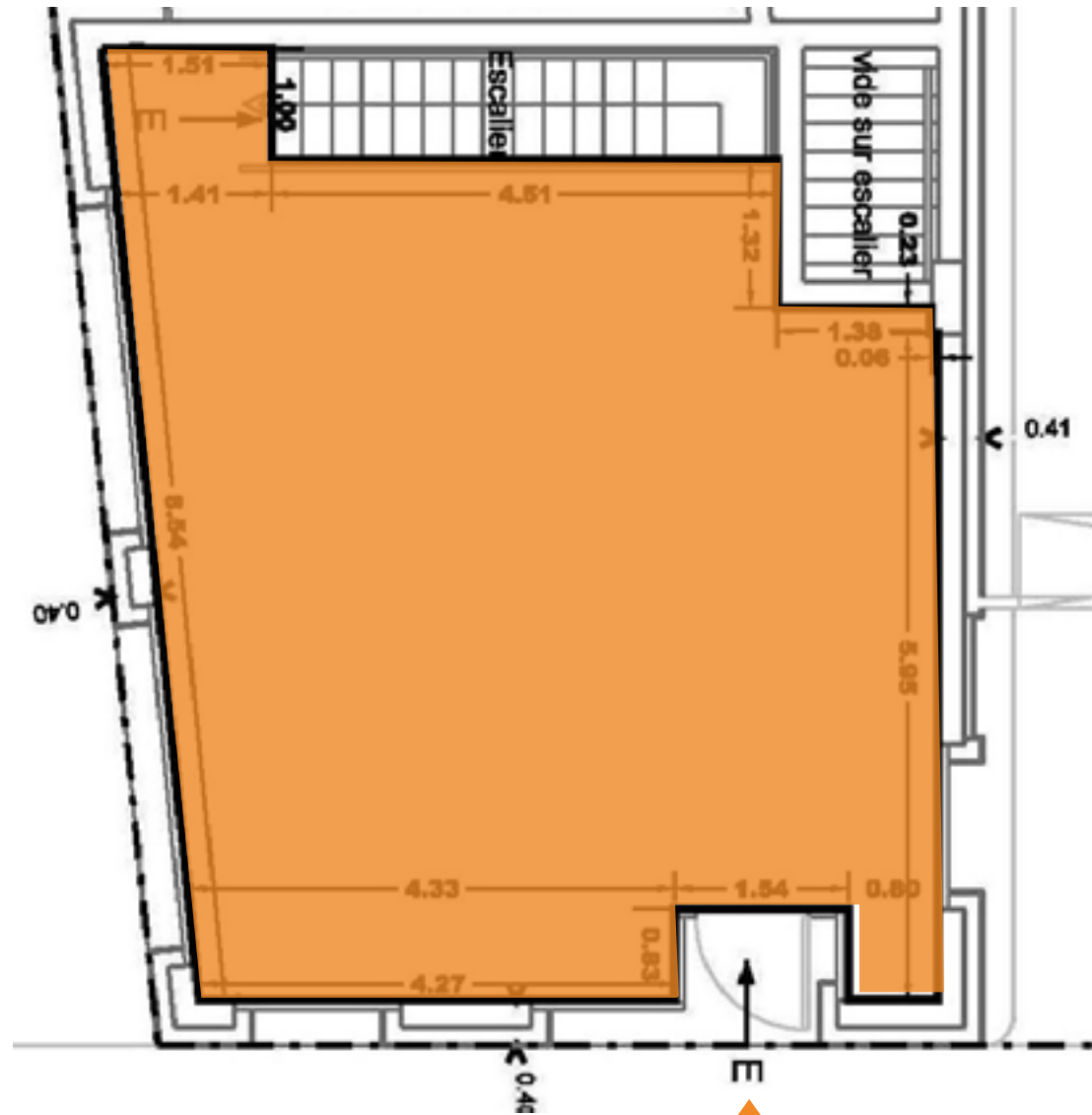
RENSEIGNEMENTS :

Service vente

Tél. : 26 26 44 - 710

service_vente@fondsdulogement.lu

www.fondsdulogement.lu



Commerce 1
50,57 m²

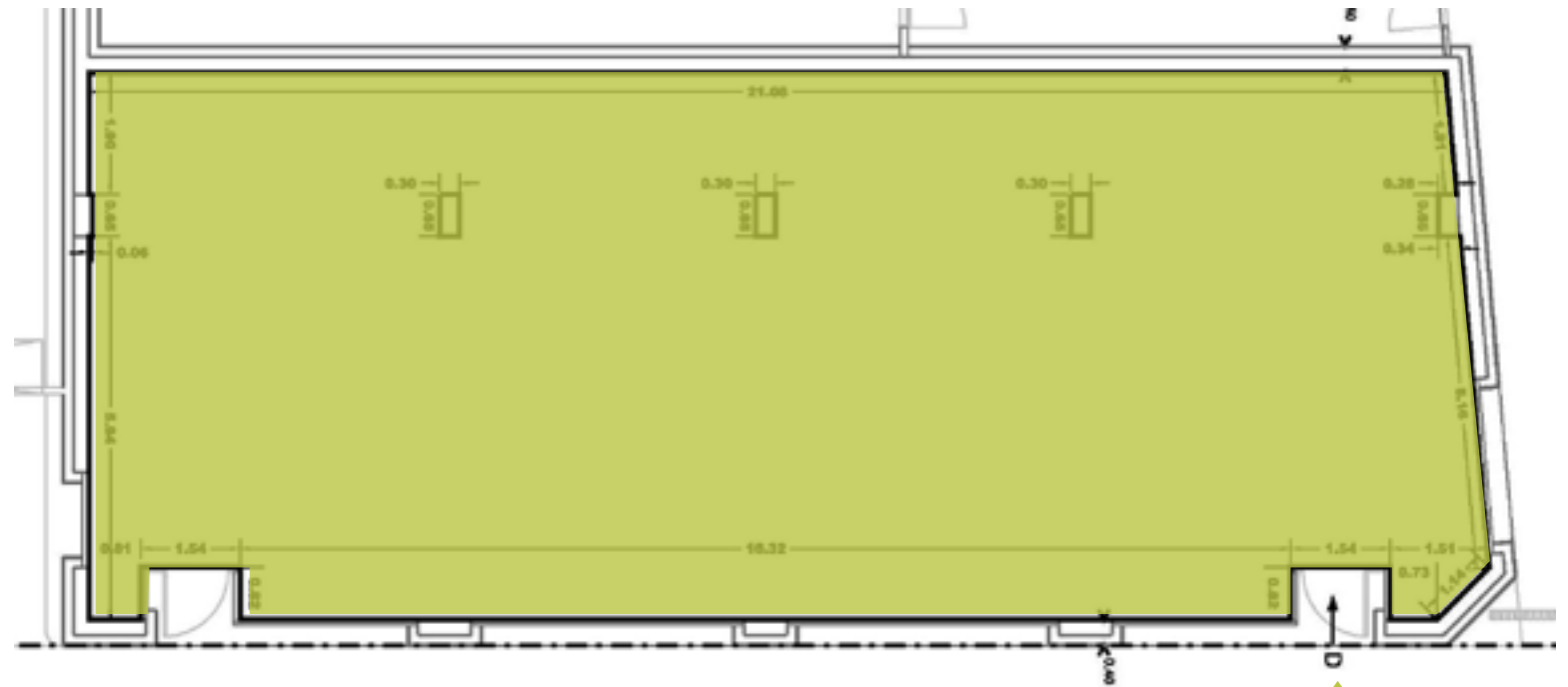
SURFACES COMMERCIALES

40-48, RUE GUILLAUME CAPUS
L-4071 ESCH-SUR-ALZETTE

COMMERCE NO. 2
46, rue Guillaume Capus



A A



Commerce 2
178,46m²



RENSEIGNEMENTS :

Service vente

Tél. : 26 26 44 - 710

service_vente@fondsdulogement.lu

www.fondsdulogement.lu

SURFACES COMMERCIALES

40-48, RUE GUILLAUME CAPUS
L-4071 ESCH-SUR-ALZETTE

COMMERCE NO. 4 40, rue Guillaume Capus



A A



RENSEIGNEMENTS :

Service vente

Tél. : 26 26 44 - 710

service_vente@fondsdulogement.lu

www.fondsdulogement.lu



Commerce 4
99,68 m²

SURFACES COMMERCIALES

40-48, RUE GUILLAUME CAPUS

L-4071 ESCH-SUR-ALZETTE

DESCRIPTIF TECHNIQUE / FINITIONS



RENSEIGNEMENTS :

Service vente

Tél. : 26 26 44 - 710

service_vente@fondsdulogement.lu

www.fondsdulogement.lu

DESCRIPTIF TECHNIQUE / FINITIONS

Les surfaces commerciales sont vendues dans l'état de gros-œuvre fermé. Les parachèvements et techniques sont à la charge de l'acquéreur.

Les travaux inclus dans le prix sont :

- Sanitaires : 3 attentes pour alimentations prévues au plafond (eau chaude, eau froide et circulation) et 1 colonne d'évacuation eaux-usées avec 2 raccords, sans compteur d'eau froide ou chaude en place.
- Ventilation : 2 attentes DN250 pour raccordements avec clapets coupe-feu.
- Chauffage : 2 attentes pour raccordement prévues au plafond (distribution intérieure, compteur de chaleur et radiateurs à réaliser par l'acquéreur).
- Electricité : compteur, et 1 gâche électrique par porte d'accès, (raccordements, tableau électrique et câblage et raccordement à réaliser) (des tubes vides sont en place au niveau des coupe-feu et des chemins/échelles à câble dans les communs pour permettre la pose du câble d'alimentation).
- Sol brut : pas de chape
- Caves : installations électriques en place et alimentées, ventilation commune en fonctionnement, sol en béton lissé, murs non peints (maçonnerie ou béton) et isolation type Heratekta aux plafonds ; Les caves situées directement sous les commerces 1 et 4 sont accessibles depuis ceux-ci et ne sont pas équipées électriquement et ne sont pas isolés au plafond. Une pompe de relevage a été installée dans la cave du commerce 1.

Une boîte aux lettres avec un bouton pour sonnette et une réservation pour parlophone.

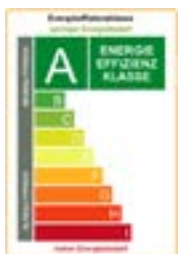
Remarque : le commerce 2 pourrait être scindé en deux parties. Les attentes sanitaire, colonnes d'évacuation eaux usées, ventilation et chauffage sont donc présentes en double.

SURFACES COMMERCIALES

40-48, RUE GUILLAUME CAPUS

L-4071 ESCH-SUR-ALZETTE

CONDITIONS GENERALES DE VENTE



RENSEIGNEMENTS :

Service vente

Tél. : 26 26 44 - 710

service_vente@fondsdulogement.lu

www.fondsdulogement.lu

CONDITIONS GENERALES DE VENTE

DROIT D'EMPHYTEOSE : La quote-part du terrain sera cédée via un droit d'emphytéose, jusqu'au 29 juillet 2114. La redevance annuelle à payer par l'acquéreur sera de 27 € N.I.100 des prix à la consommation en 1948 (soit actuellement 230,97 €).

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'OCCUPATION : L'acquéreur doit être une personne physique ou morale, s'engager occuper les lieux à des fins professionnelles uniquement, et à ne pas les louer sans une autorisation écrite et préalable du Fonds du Logement pendant toute la durée du **droit d'emphytéose**.

DROIT DE PREEMPTION : Le Fonds disposera d'un droit de préemption pour toute la durée du droit d'emphytéose.

Le prix que le Fonds aura à verser sera égal au prix que l'acquéreur a payé au Fonds, majoré en fonction de l'indice du coût de construction (STATEC), déduction faite d'une moins-value due à l'usure normale des lieux, et des éventuelles moins-values extraordinaires occasionnées durant l'occupation des lieux. Les coûts des parachèvements effectués par l'acquéreur seront inclus dans le prix de rachat sur base de factures acquittées au tarif finition standard (uniquement revêtements de sol et de murs, faux-plafonds, cloisonnements, installations électriques et sanitaires sommaires et radiateurs), avec un amortissement au taux de 5% /an.

TRAITEMENT DU DOSSIER :

Les personnes intéressées par l'acquisition d'un espace commercial devront remettre un dossier de candidature comprenant les documents suivants :

- Un dossier de présentation de l'activité qui sera exercée dans les lieux,
- Un accord de l'Administration communale pour l'exercice de l'activité dans les lieux,
- Un projet de faisabilité des aménagements techniques à prévoir dans les lieux pour l'exercice de l'activité,
- Une copie des statuts et du certificat de l'enregistrement de la société auprès du Registre du commerce et des sociétés et/ou une autorisation d'établissement, le cas échéant,
- Une copie de la carte d'identité, du passeport, ou du titre de séjour des personnes autorisées à engager la société, conformément aux statuts,
- Un accord de financement délivré par un établissement financier.

