

#LIEWENZUESCH

# TRIPLEX

► **VENTE**  
à prix abordable  
hors parachèvement

QUARTIER WUNNEN AM PARK  
**ESCH / NONNEWISEN**

# 01. LIEU DE VIE

La Ville d'Esch-sur-Alzette procède à la vente abordable d'un nouvel ensemble comprenant 1 résidence et **26 triplex**, quartier « Wunnen am Park » à Esch-sur-Alzette/Nonnewisen.

Développé en collaboration avec le Fonds du Logement, le quartier « Wunnen am Park » a été pensé et élaboré afin de s'intégrer dans un espace paysager de jardins et de parcs, avec des espaces publics, une aire de jeux, des commerces et des lieux de rencontre privilégiant la qualité de vie et le « vivre ensemble ».

Situés en 3 rangées à l'arrière et sur le côté de la résidence, les triplex, sont réalisés avec des matériaux écologiques et durables et des toitures plates végétalisées. Ils bénéficient d'une orientation sud et ouest, offrant aux habitants une luminosité naturelle optimale et un environnement calme et privilégié.

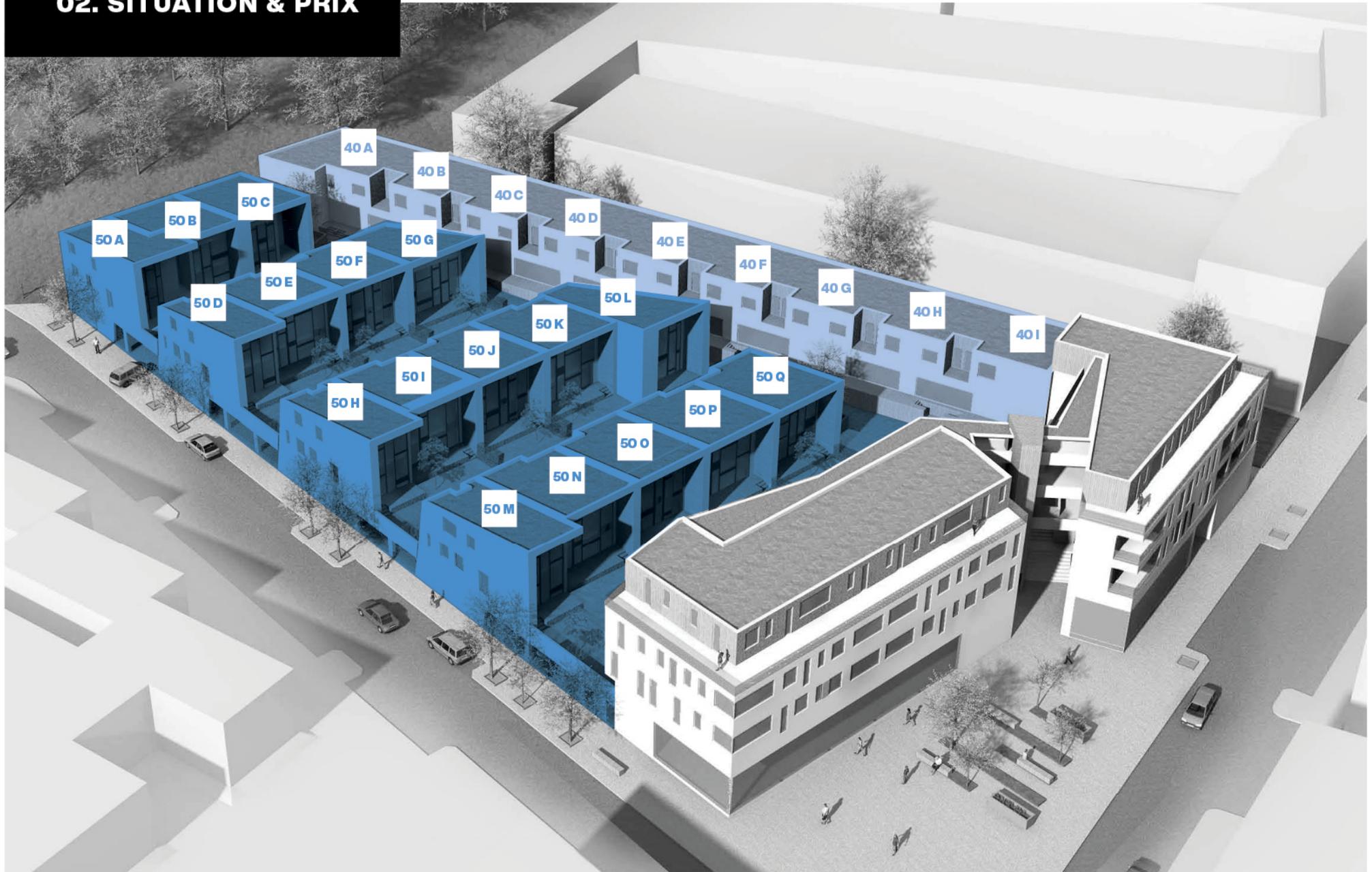
**Les aménagements et finitions sont à réaliser par vos soins, vous offrant la possibilité de les adapter à vos envies, vos besoins et votre budget. Créez le logement de vos rêves ! (\*)**

Un parking souterrain est disponible à la location ou à l'achat sur demande, auprès de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

*(\*) À l'exception de 2 triplex témoins en vente avec parachèvement inclus*



## 02. SITUATION & PRIX



 **TRIPLEX  
OST RIEGEL**

 **TRIPLEX  
HOLZ RIEGEL**

 **RÉSIDENCE**

NUMÉRO UNITÉ	ADRESSE	SURFACE UTILE HABITABLE m <sup>2</sup>	CHAMBRES-À-COUCHER	TERRASSE JARDIN	PRIX DE VENTE ABORDABLE TTC (**) (HORS EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT) AVEC DROIT D'EMPHYTÉOSE
40 A	20, RUE BLAISE PASCAL	135,03 m <sup>2</sup>	3	18,03 m <sup>2</sup>	659 043,64 €
40 B	18, RUE BLAISE PASCAL	133,10 m <sup>2</sup>	3	21,87 m <sup>2</sup>	623 063,68 €
40 C <sup>(*)</sup>	16, RUE BLAISE PASCAL	133,10 m <sup>2</sup>	3	21,87 m <sup>2</sup>	705 358,47 €
40 D	14, RUE BLAISE PASCAL	133,10 m <sup>2</sup>	3	21,87 m <sup>2</sup>	623 063,68 €
40 E	12, RUE BLAISE PASCAL	133,10 m <sup>2</sup>	3	21,87 m <sup>2</sup>	623 063,68 €
40 F	10, RUE BLAISE PASCAL	133,10 m <sup>2</sup>	3	21,87 m <sup>2</sup>	623 063,68 €
40 G	8, RUE BLAISE PASCAL	133,10 m <sup>2</sup>	3	21,87 m <sup>2</sup>	623 063,68 €
40 H	6, RUE BLAISE PASCAL	133,10 m <sup>2</sup>	3	21,87 m <sup>2</sup>	623 063,68 €
40 I	4, RUE BLAISE PASCAL	133,10 m <sup>2</sup>	3	21,87 m <sup>2</sup>	623 063,68 €

(\*) Triplex témoin : travaux de parachèvement, cuisine et luminaires inclus

(\*\*) TVA récupérable par l'acquéreur

NUMÉRO UNITÉ	ADRESSE	SURFACE UTILE HABITABLE m <sup>2</sup>	CHAMBRES-À-COUCHER	TERRASSE JARDIN	PRIX DE VENTE ABORDABLE TTC (**) (HORS EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT) AVEC DROIT D'EMPHYTÉOSE
50 A	54T, RUE GUILLAUME CAPUS	115,84 m <sup>2</sup>	2	13,47 m <sup>2</sup>	<b>539 484,86 €</b>
50 B	54S, RUE GUILLAUME CAPUS	139,80 m <sup>2</sup>	4	25,73 m <sup>2</sup>	<b>671 303,15 €</b>
50 C	54R, RUE GUILLAUME CAPUS	139,10 m <sup>2</sup>	4	26,59 m <sup>2</sup>	<b>641 676,72 €</b>
50 D	54P, RUE GUILLAUME CAPUS	115,43 m <sup>2</sup>	2	10,52 m <sup>2</sup>	<b>538 510,77 €</b>
50 E <sup>(*)</sup>	54N, RUE GUILLAUME CAPUS	138,62 m <sup>2</sup>	3	21,61 m <sup>2</sup>	<b>749 345,24 €</b>
50 F	54M, RUE GUILLAUME CAPUS	138,53 m <sup>2</sup>	3	22,28 m <sup>2</sup>	<b>625 968,40 €</b>
50 G	54L, RUE GUILLAUME CAPUS	127,22 m <sup>2</sup>	2	17,51 m <sup>2</sup>	<b>570 370,59 €</b>
50 H	54K, RUE GUILLAUME CAPUS	115,43 m <sup>2</sup>	2	10,52 m <sup>2</sup>	<b>538 510,77 €</b>
50 I	54J, RUE GUILLAUME CAPUS	138,62 m <sup>2</sup>	3	15,56 m <sup>2</sup>	<b>654 138,08 €</b>
50 J	54H, RUE GUILLAUME CAPUS	138,53 m <sup>2</sup>	3	22,28 m <sup>2</sup>	<b>625 968,40 €</b>
50 K	54G, RUE GUILLAUME CAPUS	138,62 m <sup>2</sup>	3	21,06 m <sup>2</sup>	<b>624 976,76 €</b>
50 L	54F, RUE GUILLAUME CAPUS	121,81 m <sup>2</sup>	2	15,79 m <sup>2</sup>	<b>580 142,22 €</b>
50 M	54E, RUE GUILLAUME CAPUS	115,43 m <sup>2</sup>	2	12,79 m <sup>2</sup>	<b>541 498,86 €</b>
50 N	54D, RUE GUILLAUME CAPUS	138,62 m <sup>2</sup>	3	21,61 m <sup>2</sup>	<b>662 101,93 €</b>
50 O	54C, RUE GUILLAUME CAPUS	138,53 m <sup>2</sup>	3	22,28 m <sup>2</sup>	<b>625 968,40 €</b>
50 P	54B, RUE GUILLAUME CAPUS	138,62 m <sup>2</sup>	3	21,54 m <sup>2</sup>	<b>625 608,60 €</b>
50 Q	54A, RUE GUILLAUME CAPUS	138,62 m <sup>2</sup>	3	23,24 m <sup>2</sup>	<b>652 865,61 €</b>

(\*) Triplex témoin : travaux de parachèvement, cuisine et luminaires inclus

(\*\*) TVA récupérable par l'acquéreur

### ► CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ :

- Être une personne physique ;
- Être un ménage :
  - avec 1 enfant pour un triplex de 2/3 chambres-à-coucher
  - avec 2 enfants pour un triplex de plus de 2 chambres-à-coucher
  - avec 3 enfants pour un triplex de plus de 3 chambres-à-coucher
- Être éligible au logement abordable (\*) auprès du Service des Aides au Logement des Aides au Logement (11, rue de Hollerich L-1741 Luxembourg) ;
- 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 ;

(\*) Les personnes éligibles à la vente abordable sont prioritaires ;

Les maisons peuvent être vendues à des personnes éligibles à la vente à coût modéré mais la participation étatique n'est pas applicable.

### ► CRITÈRES DE PRIORITÉ :

- Candidats ayant leur lieu de travail à Esch-sur-Alzette (au moins un des demandeurs du ménage) ;
- Candidats ayant leur domicile à Esch-sur-Alzette ;
- Candidats ayant le domicile d'au moins un de leurs parents au premier degré à Esch-sur-Alzette depuis au moins 3 ans
- Candidats ne répondant à aucune des trois catégories précitées

### ► DROIT D'EMPHYTÉOSE :

**La quote-part terrain, sur lequel les triplex sont construits, sera cédée 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 l'échelle mobile des salaires, soit actuellement 254,99 €/an.

**À l'expiration du droit d'emphytéose, la Ville d'Esch 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 :

**La Ville d'Esch dispose d'un droit de préemption pour toute la durée du droit d'emphytéose.**

Le prix que la Ville d'Esch aura à verser en cas de préemption sera égal au prix que l'acquéreur a payé à la Ville d'Esch, majoré en fonction de l'indice du coût de construction (STATEC), et dépendra également des éventuelles moins-values occasionnées durant l'occupation des lieux.

**Concernant les biens vendus originellement sans parachèvement :**

Un expert assermenté sera mandaté pour évaluer la conformité des travaux de parachèvements. L'estimation du coût des travaux de parachèvements réalisée par l'expert, sera réalisée sur base des factures acquittées au tarif « finitions standards » (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.



## ► PARKING :

La Ville d'Esch propose également des emplacements de stationnement souterrains à la vente ou à la location. Certains sont pré-équipés pour l'installation future de bornes de recharges.

### **EMPLACEMENT PRE-EQUIPÉ DE BORNE DE RECHARGE**

Location : 145 €/mois

Vente : 49.000, -€

### **EMPLACEMENT NON-EQUIPÉ DE BORNE DE RECHARGE**

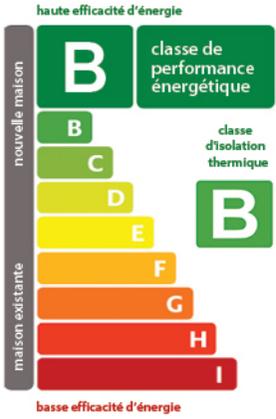
Location : 125 €/mois

Vente : 47.138, -€

**Contact :** biens@villeesch.lu



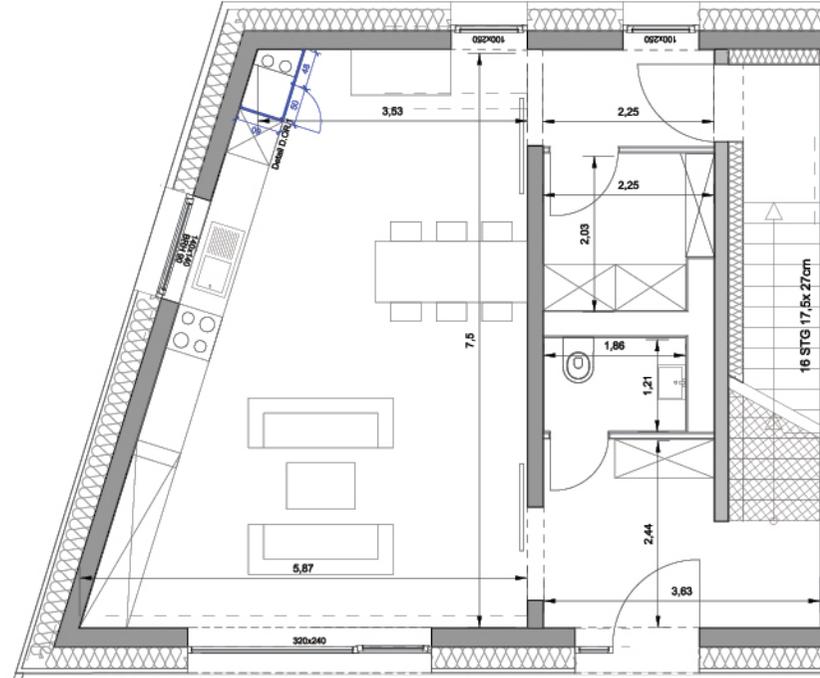
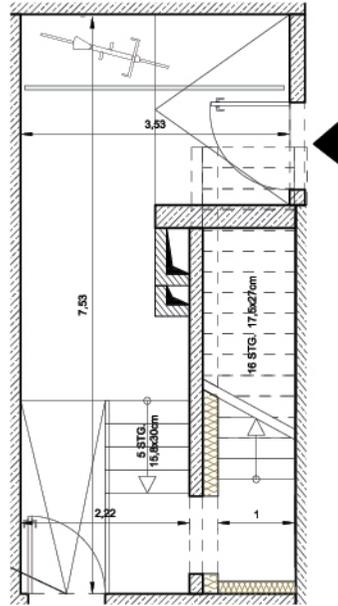
**LES MAISONS ENTRENT DANS LE CHAMP  
D'APPLICATION DES ARTICLES 1792 ET 2270  
DU CODE CIVIL POUR AVOIR ÉTÉ CONSTRUITES  
DEPUIS MOINS DE 10 ANS.**

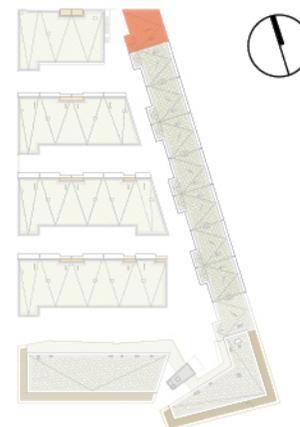
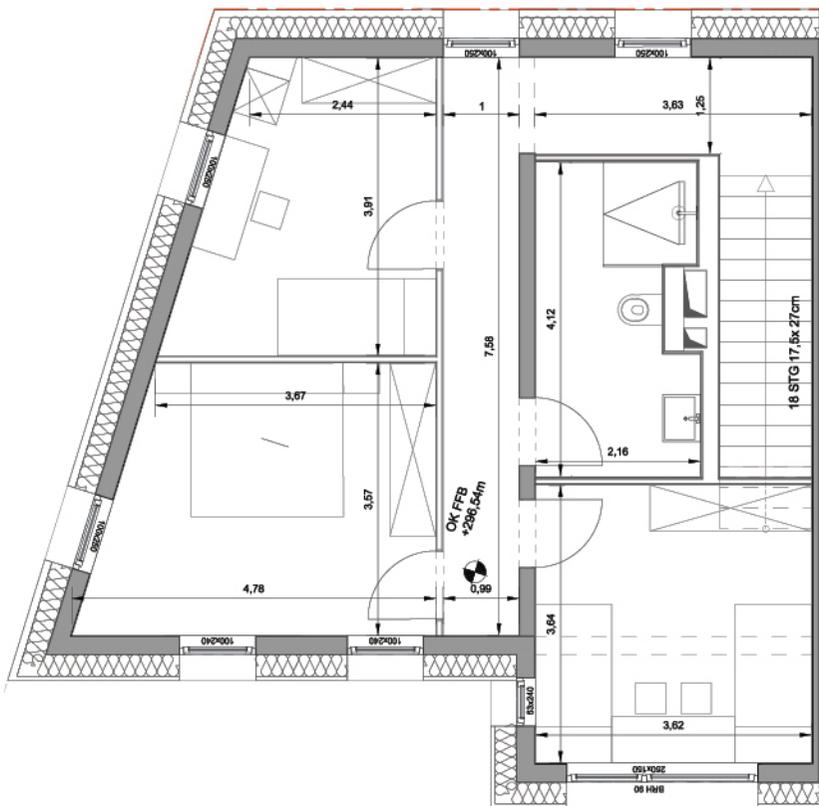


A photograph of a modern dining area. In the center, there is a dark, rectangular dining table with four legs. Four brown, upholstered chairs with black metal frames are arranged around the table. The background shows a light-colored wall with a track lighting fixture. The foreground is dominated by a large, out-of-focus white surface, likely a sofa or bed. The entire image is overlaid with a semi-transparent blue filter.

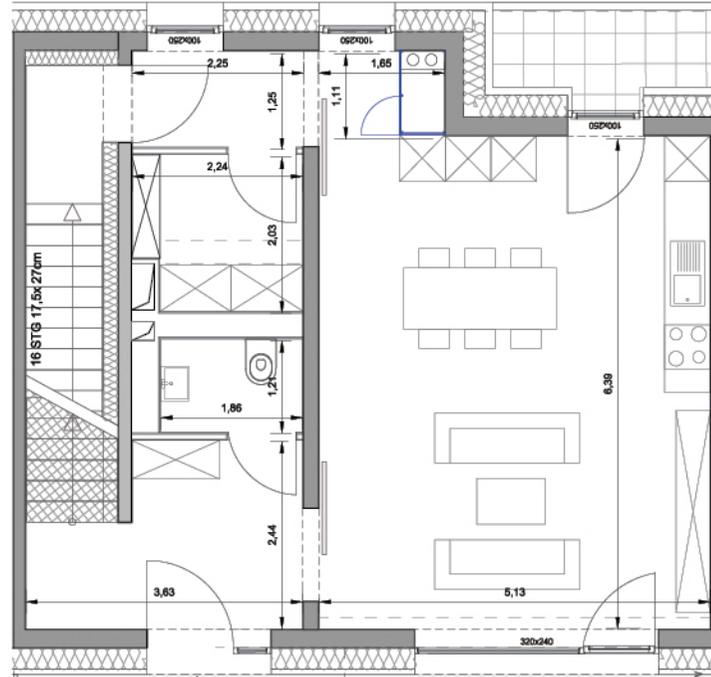
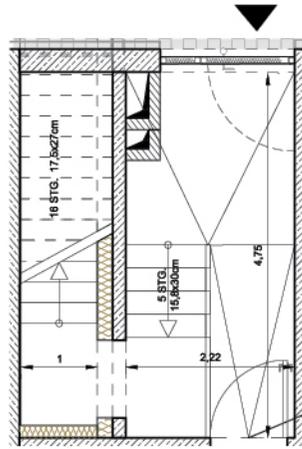
# TRIPLEX OST RIEGEL

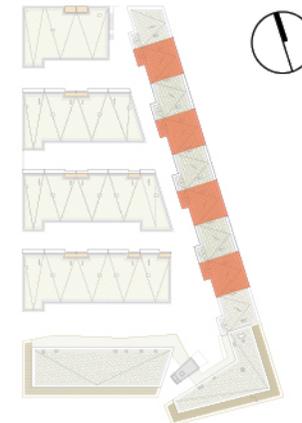
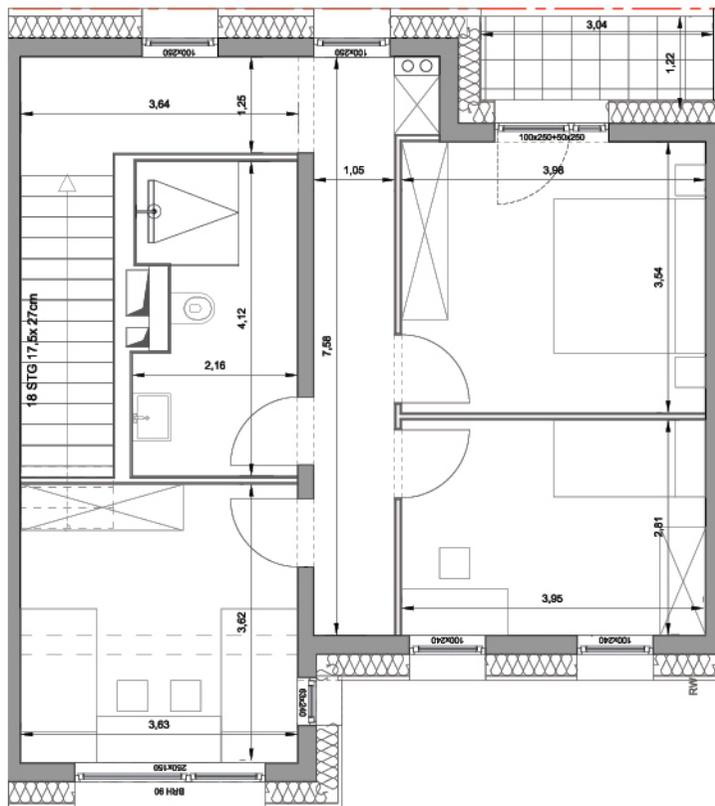
# TRIPLEX 40 A





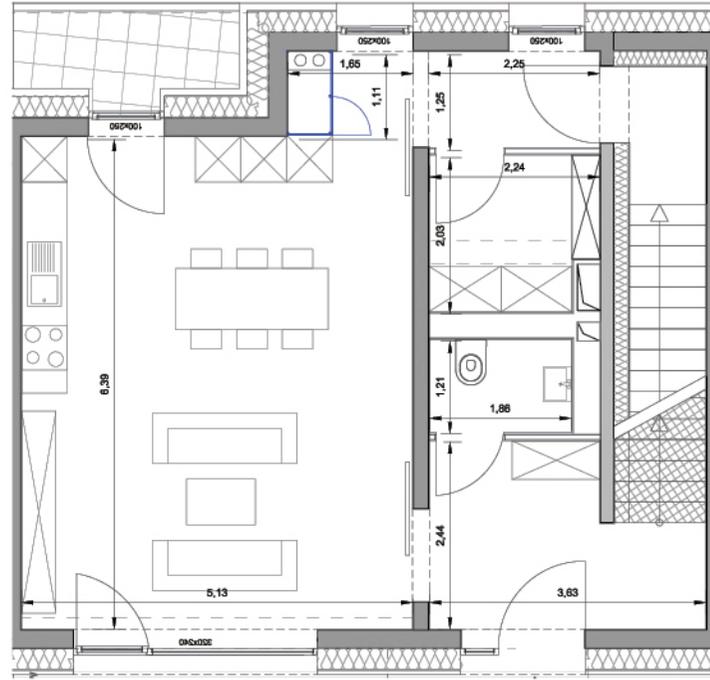
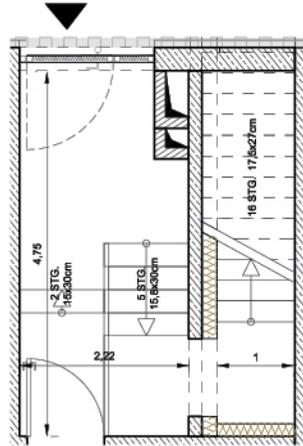
 <b>SURFACE</b> <b>135,03 m<sup>2</sup></b>	 <b>CHAMBRES</b> <b>3</b>
 <b>SALLE DE BAIN</b> <b>1</b>	 <b>TERRASSE/JARDIN</b> <b>OUI</b>

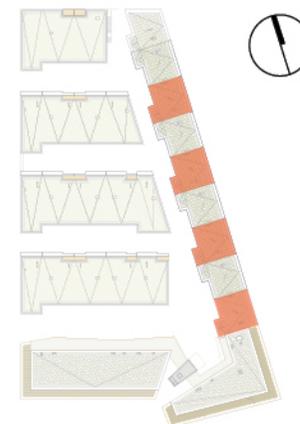
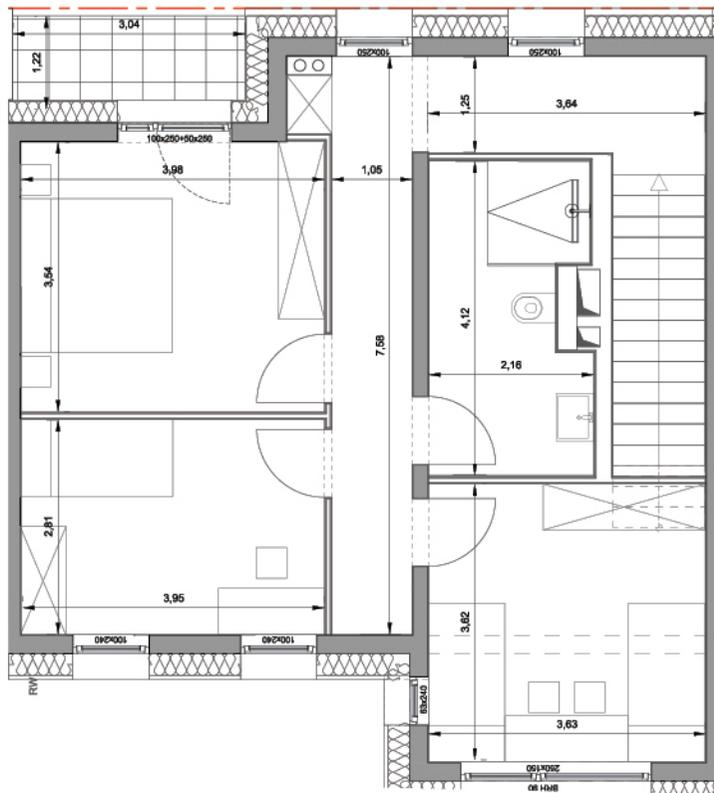




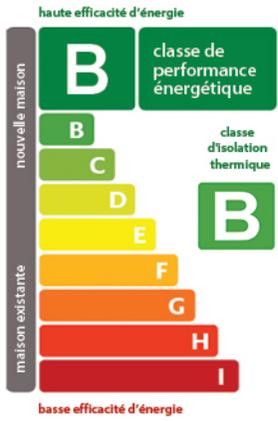
 <b>SURFACE</b> <b>133,10 m<sup>2</sup></b>	 <b>CHAMBRES</b> <b>3</b>
 <b>SALLE DE BAIN</b> <b>1</b>	 <b>TERRASSE/JARDIN</b> <b>OUI</b>

# TRIPLEX 40 C/E/G/I



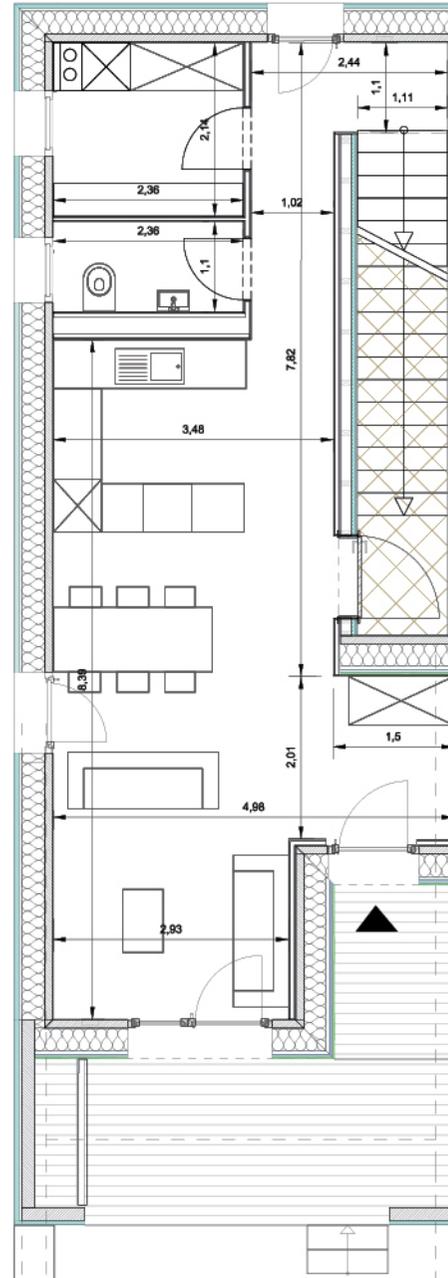
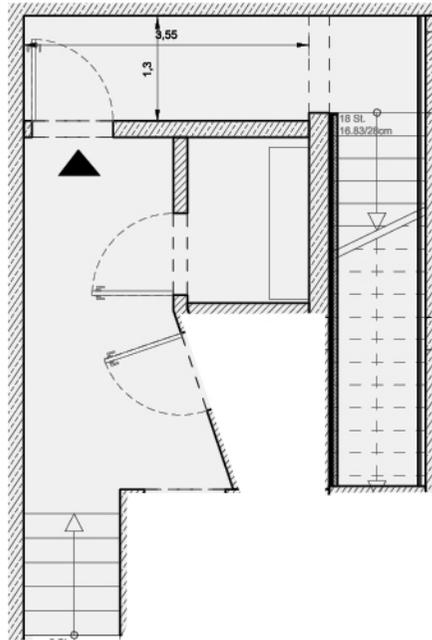


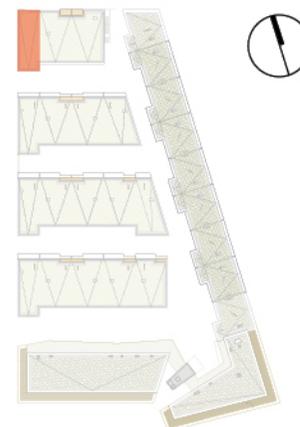
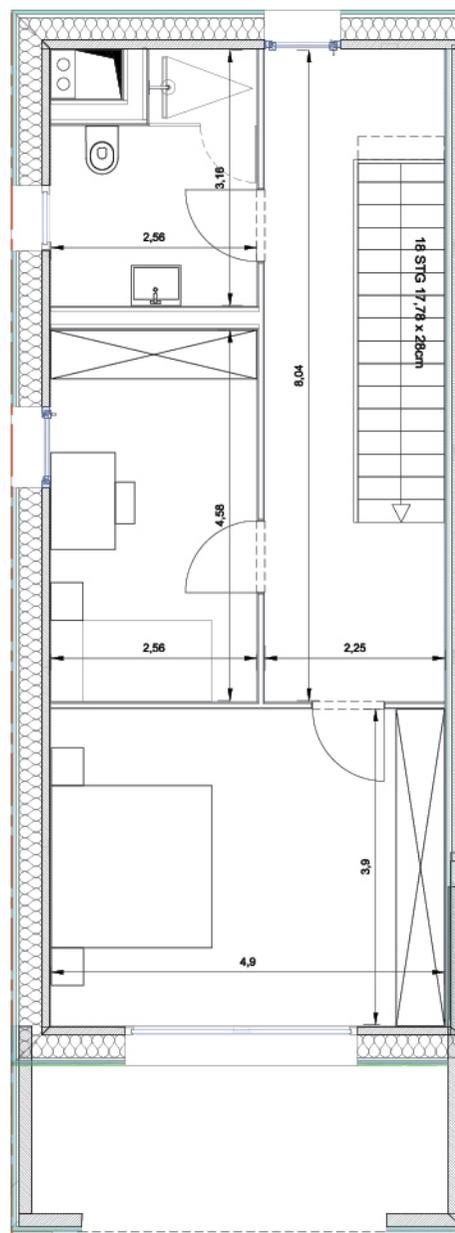
SURFACE	CHAMBRES
<b>133,10 m<sup>2</sup></b>	<b>3</b>
SALLE DE BAIN	TERRASSE/JARDIN
<b>1</b>	<b>OUI</b>



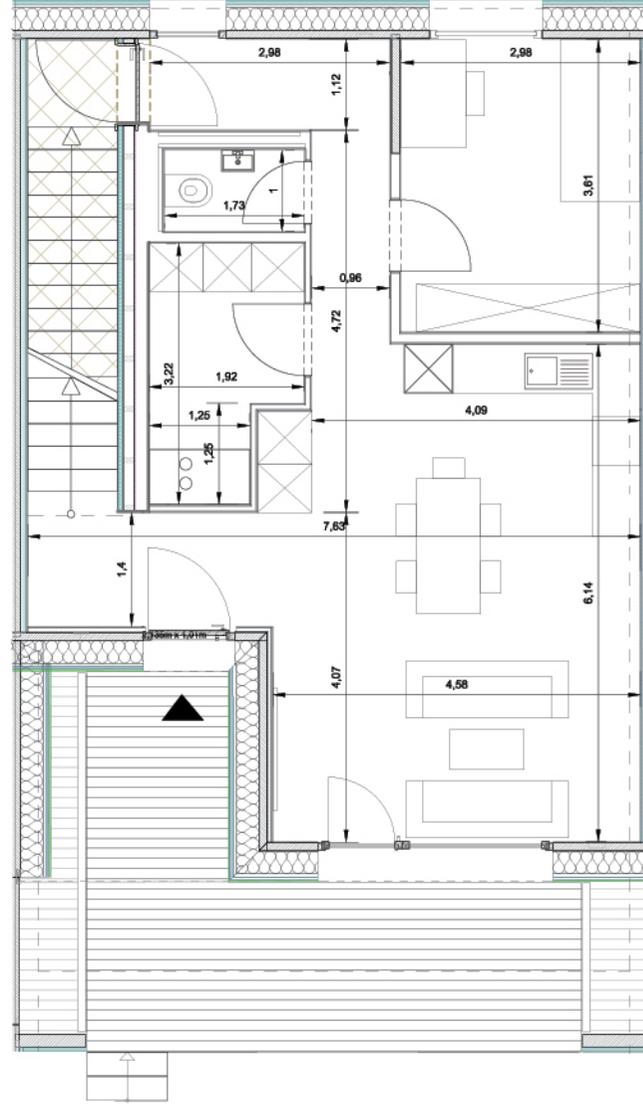
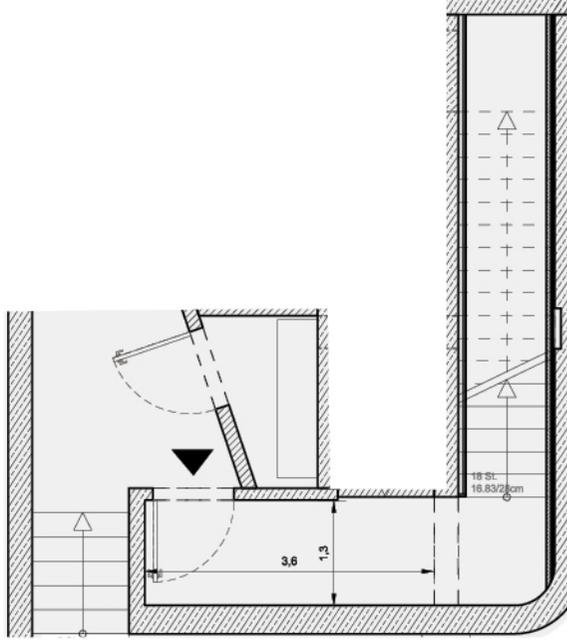


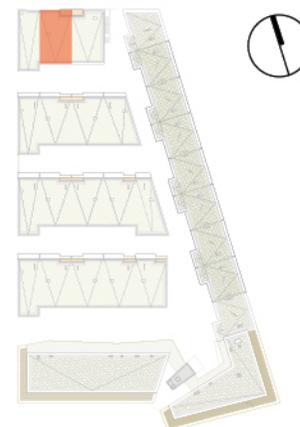
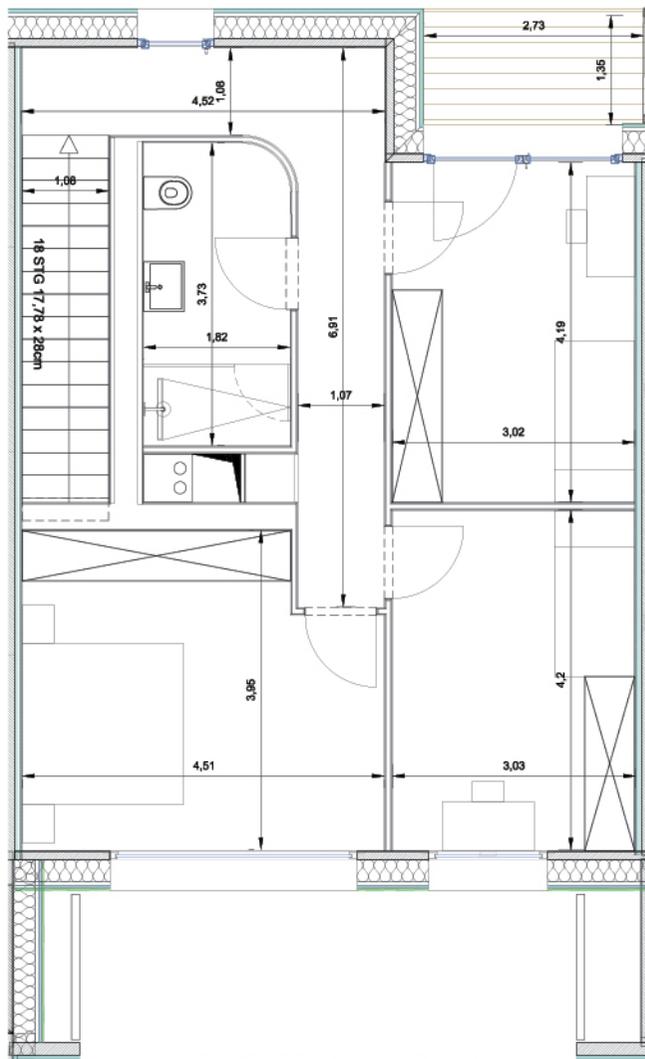
# TRIPLEX HOLZ RIEGEL



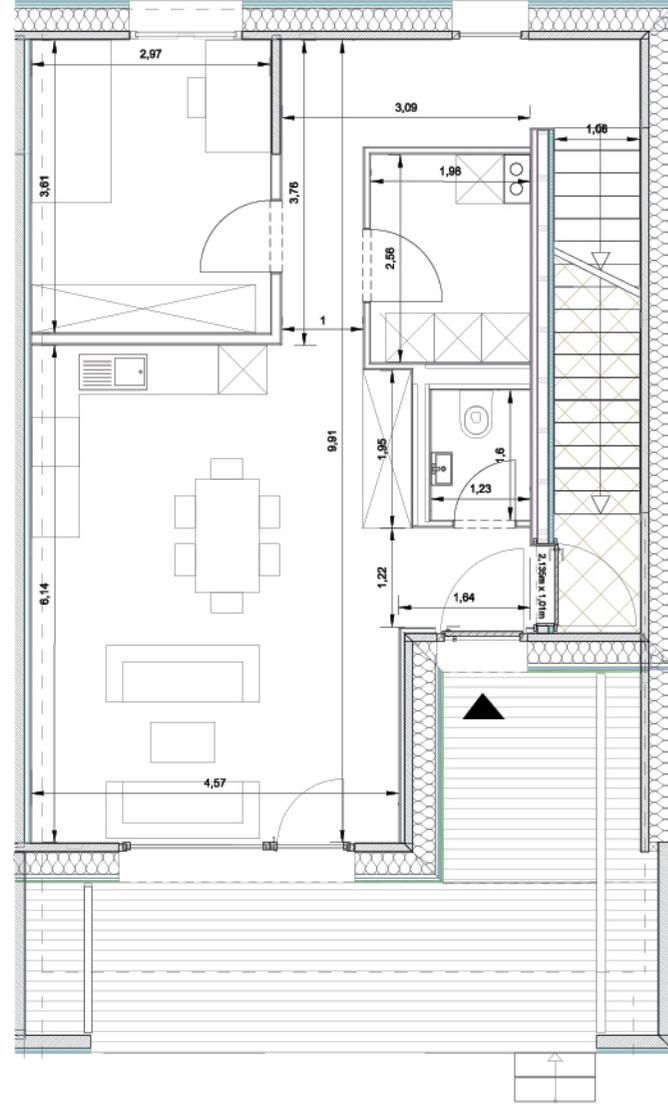
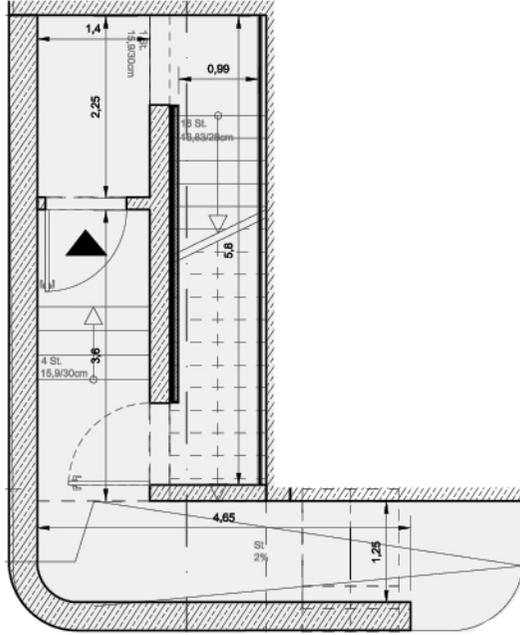


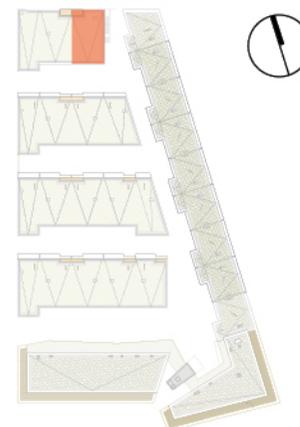
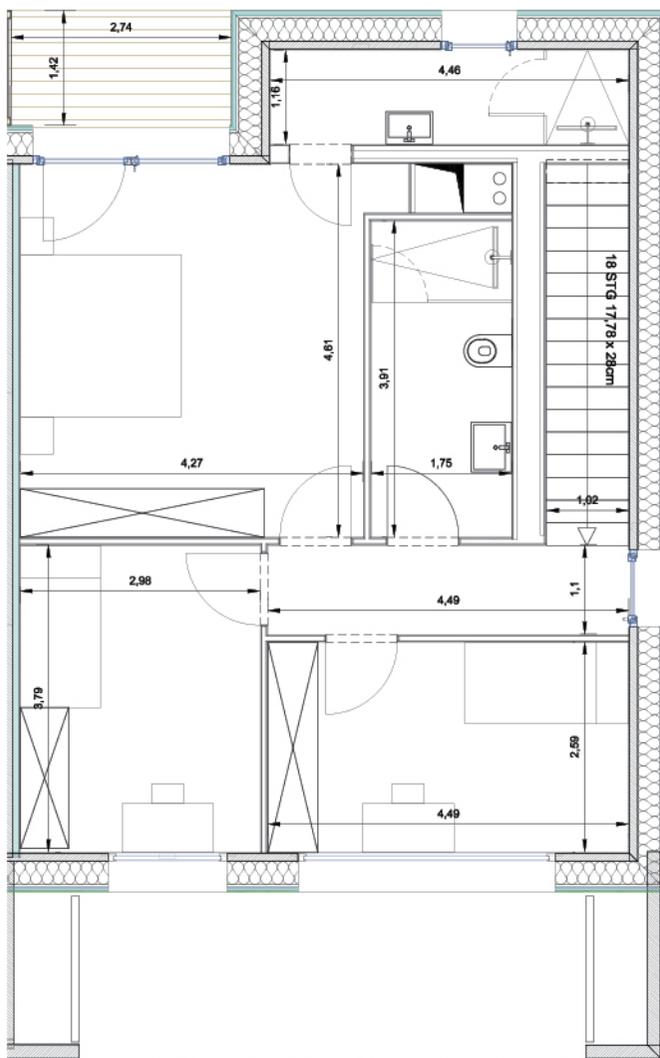
	
SURFACE	CHAMBRES
<b>115,84 m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>
	
SALLE DE BAIN	TERRASSE/JARDIN
<b>1</b>	<b>OUI</b>



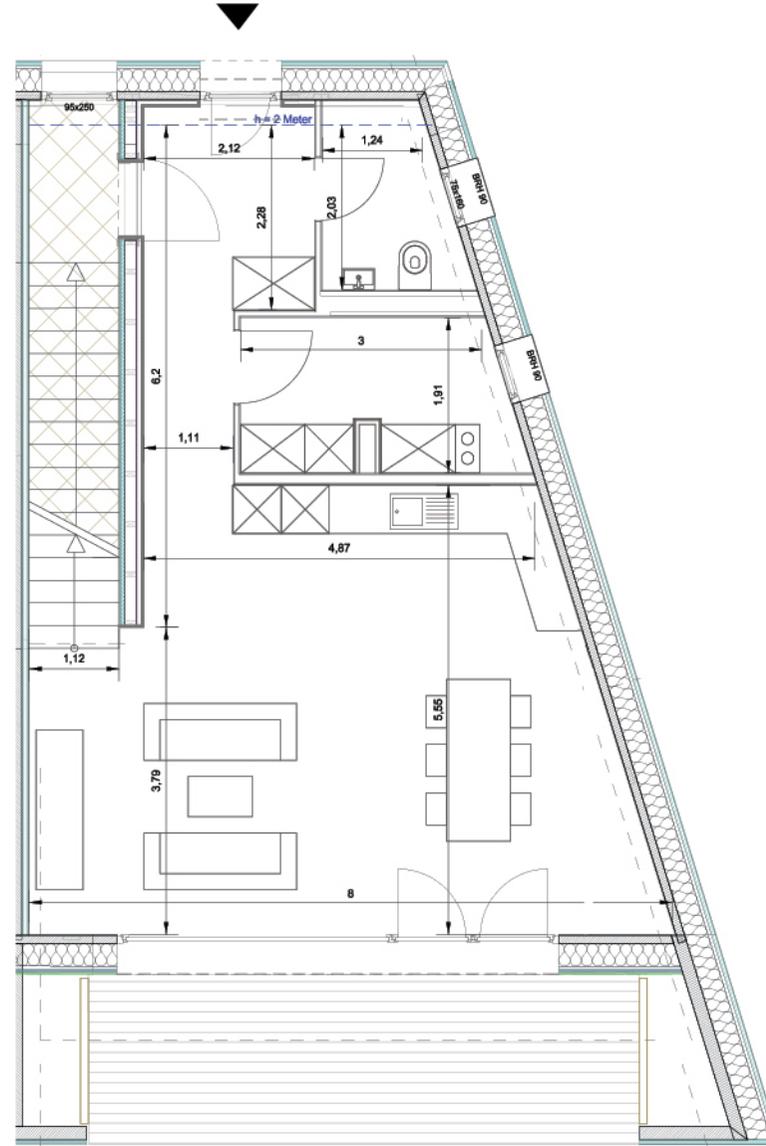
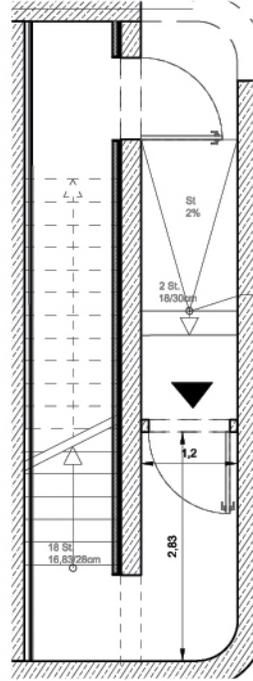


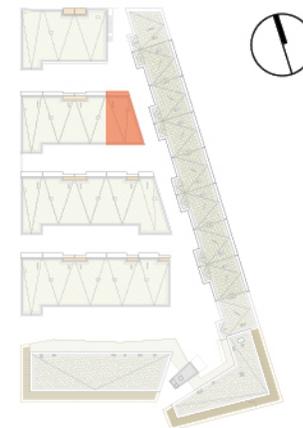
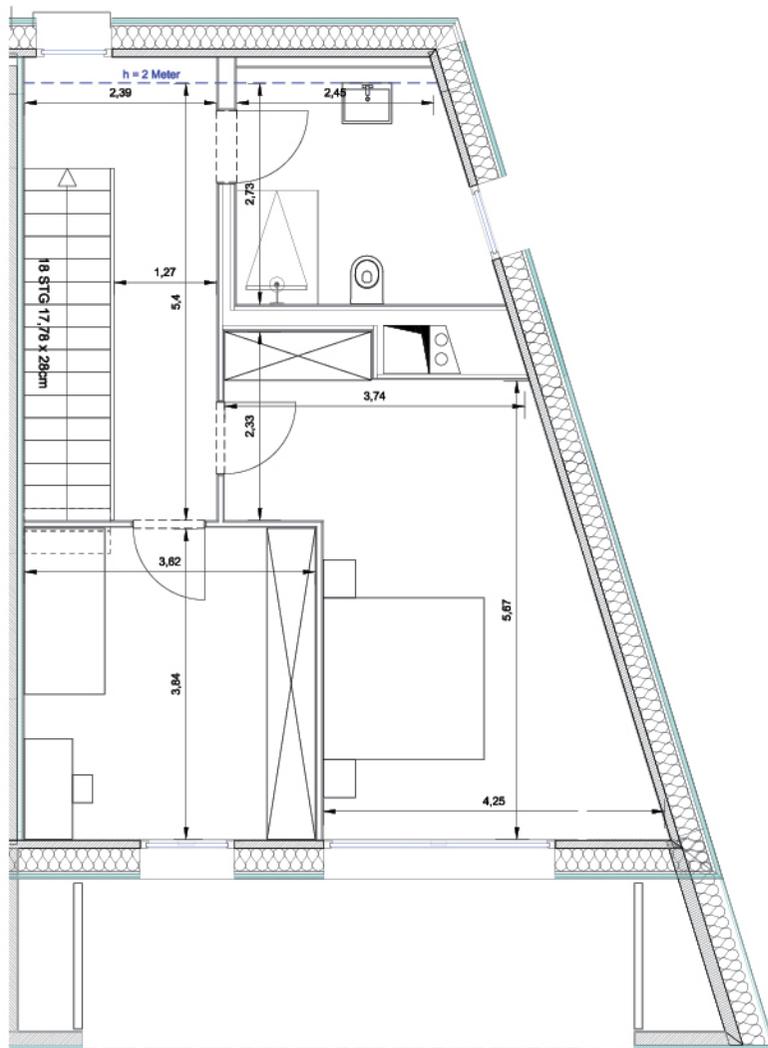
	
SURFACE	CHAMBRES
<b>139,80 m<sup>2</sup></b>	<b>4</b>
	
SALLE DE BAIN	TERRASSE/JARDIN
<b>1</b>	<b>OUI</b>



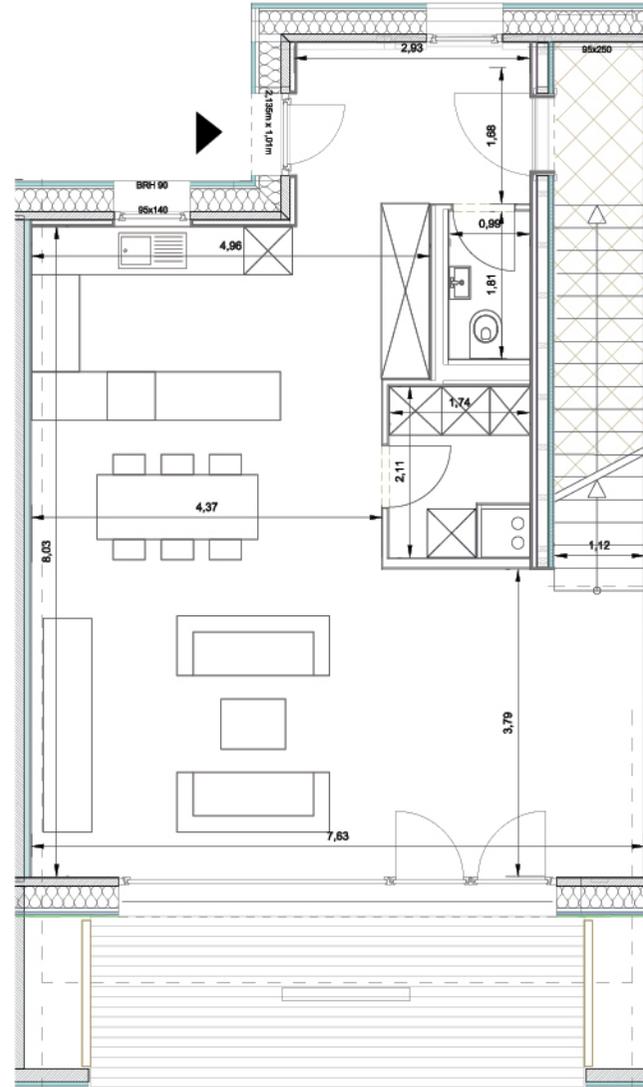
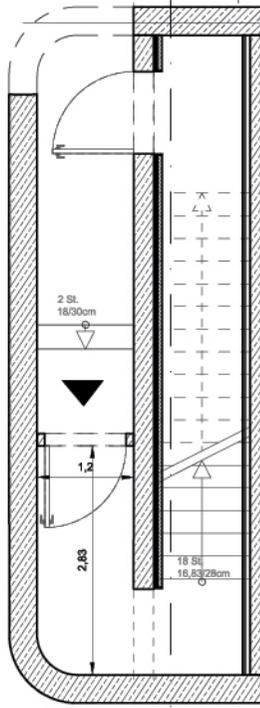


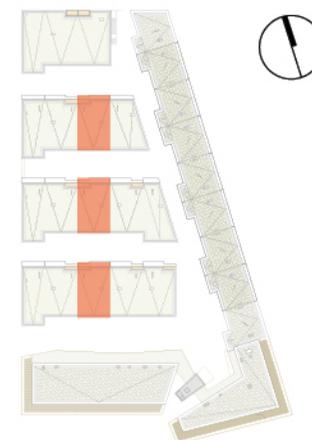
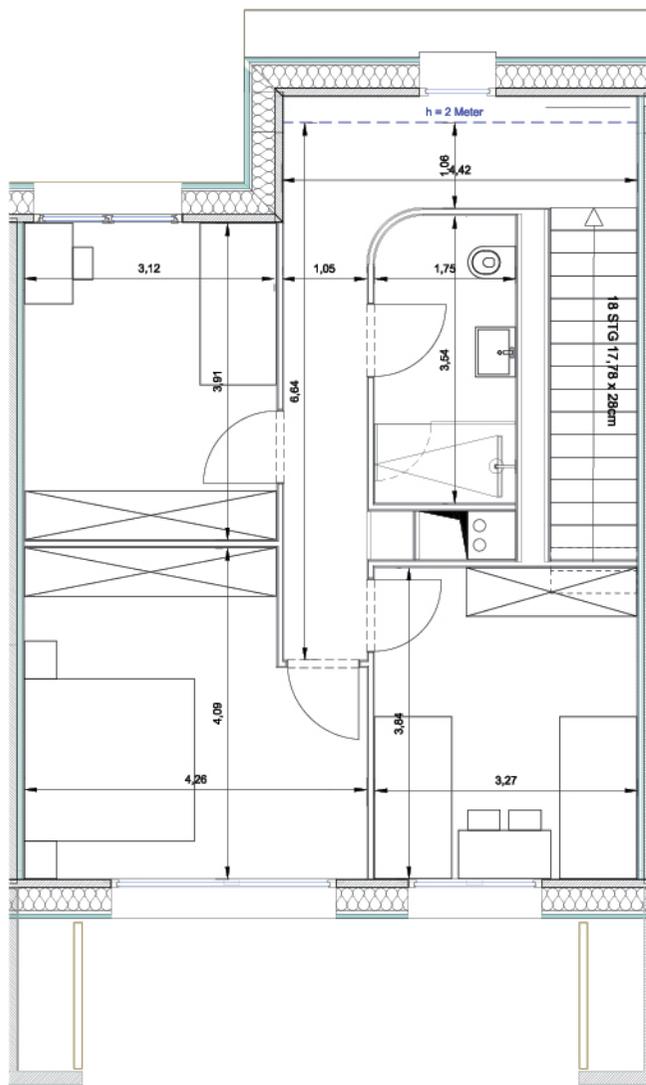
	
SURFACE	CHAMBRES
<b>139,10 m<sup>2</sup></b>	<b>4</b>
	
SALLE DE BAIN	TERRASSE/JARDIN
<b>1</b>	<b>OUI</b>



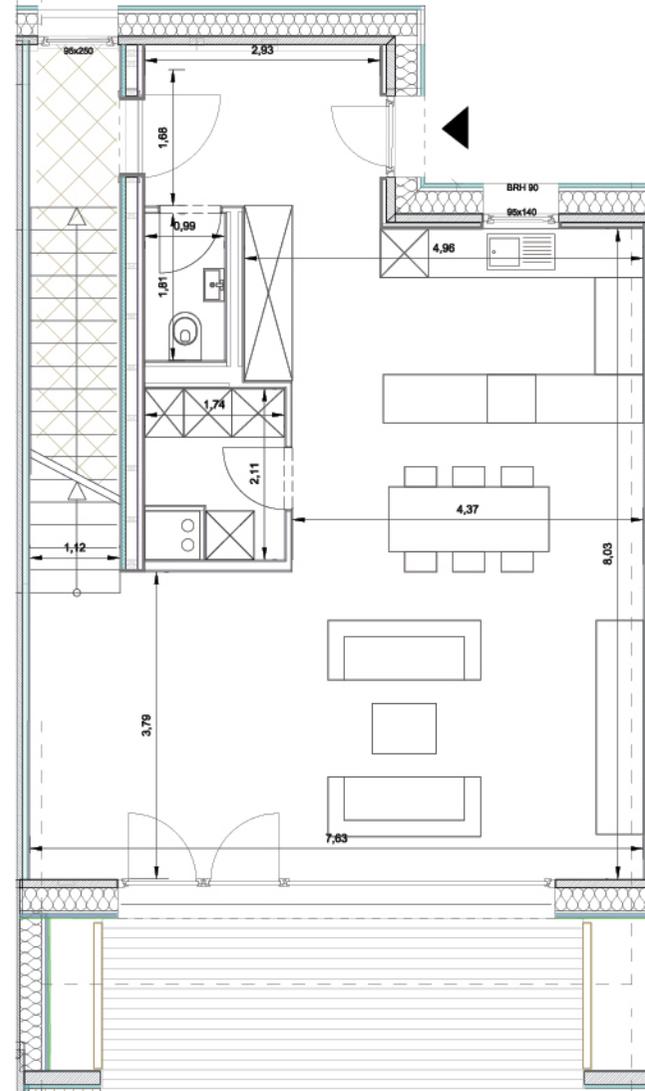
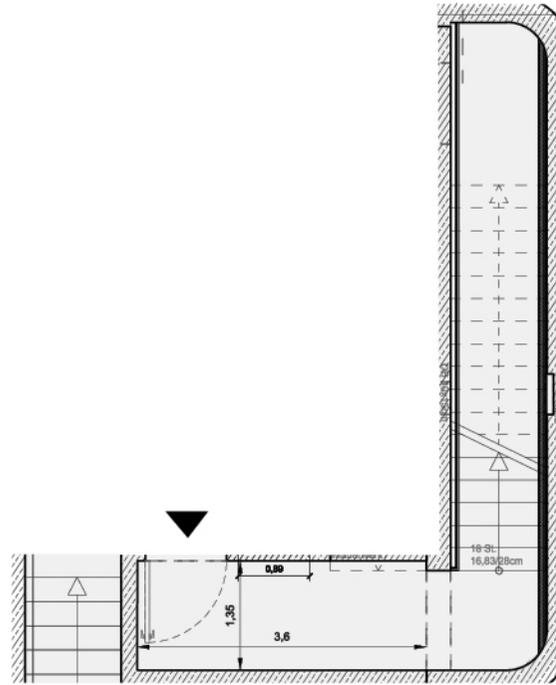


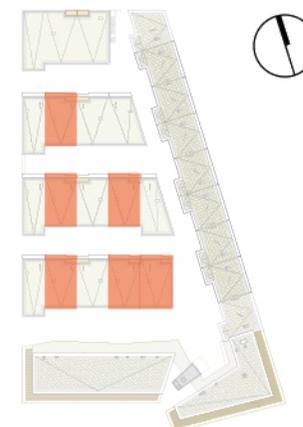
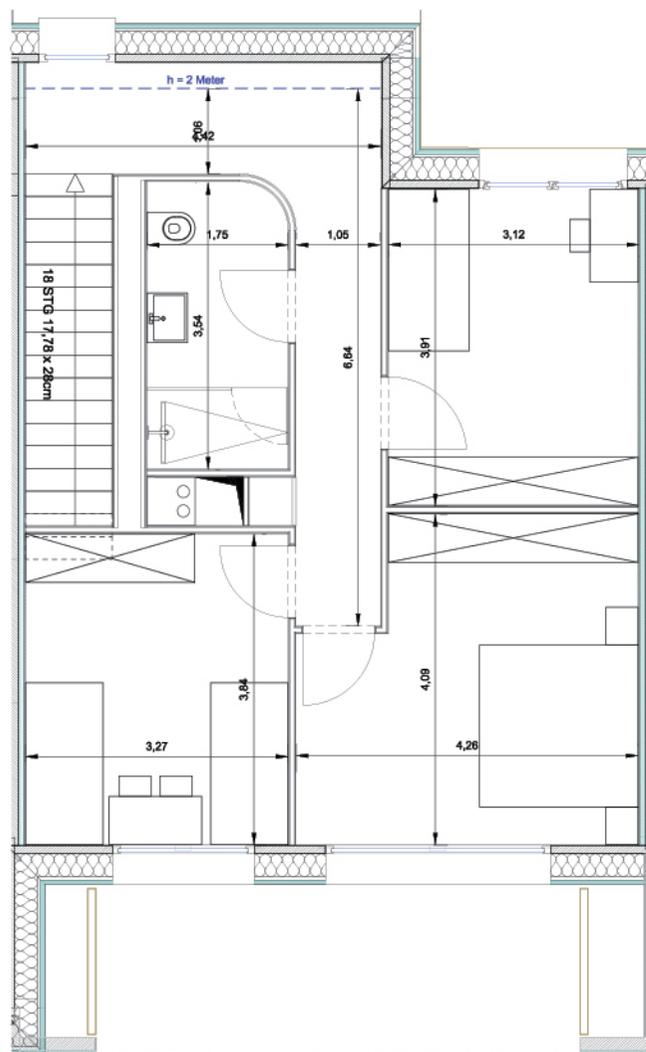
	
SURFACE	CHAMBRES
<b>127,22 m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>
	
SALLE DE BAIN	TERRASSE/JARDIN
<b>1</b>	<b>OUI</b>





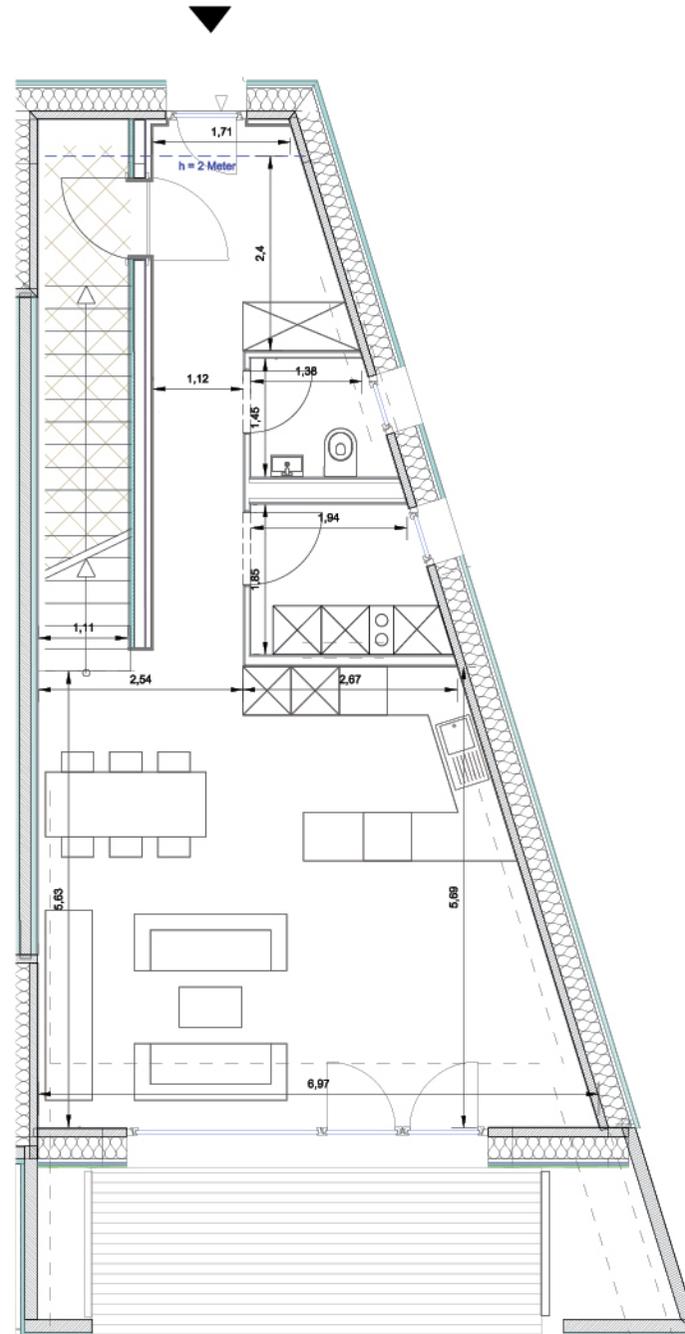
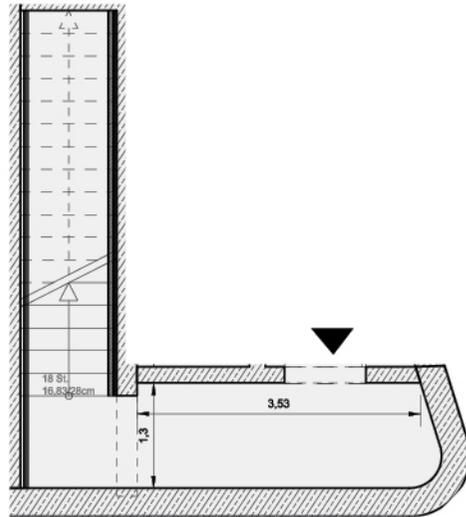
	
SURFACE	CHAMBRES
<b>138,53 m<sup>2</sup></b>	<b>3</b>
	
SALLE DE BAIN	TERRASSE/JARDIN
<b>1</b>	<b>OUI</b>

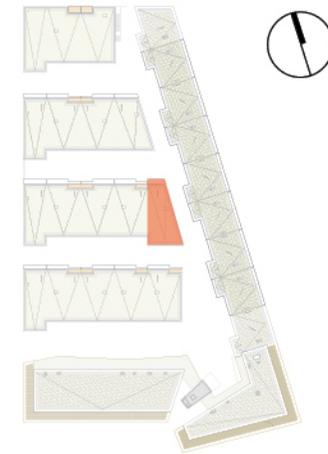
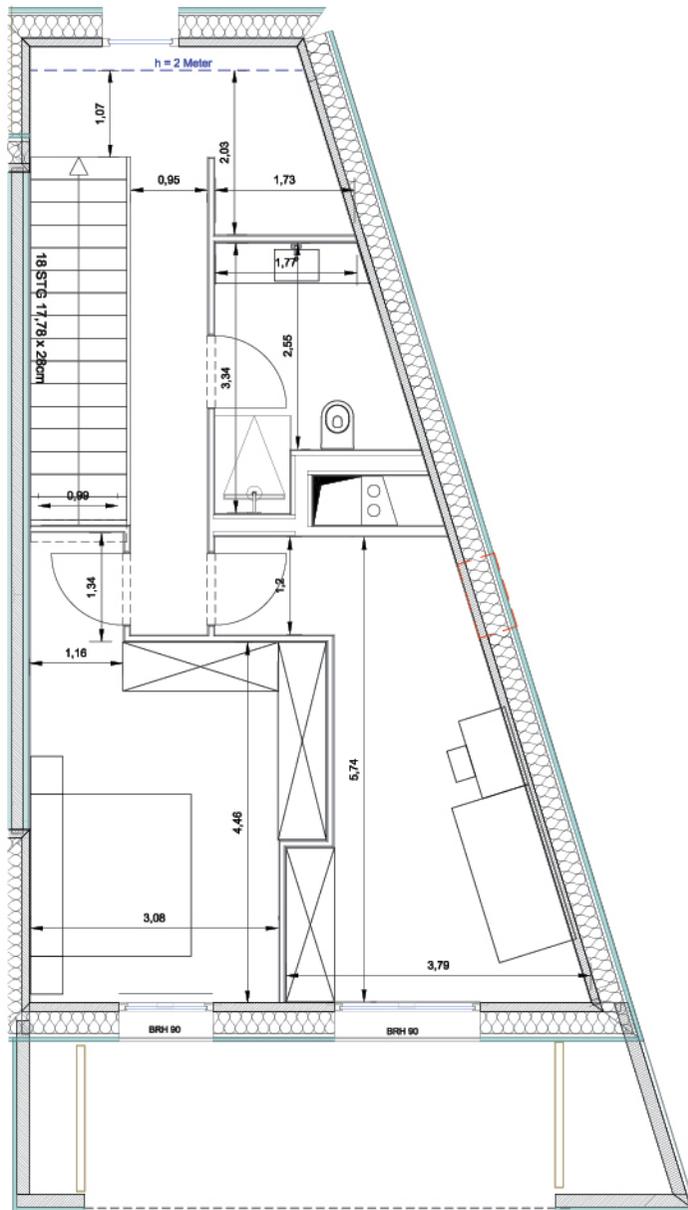




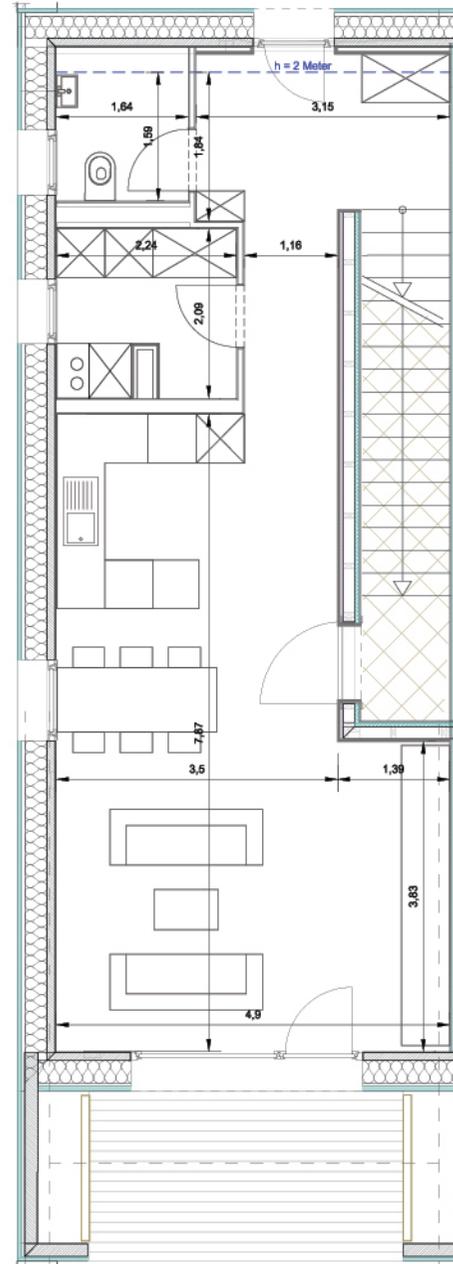
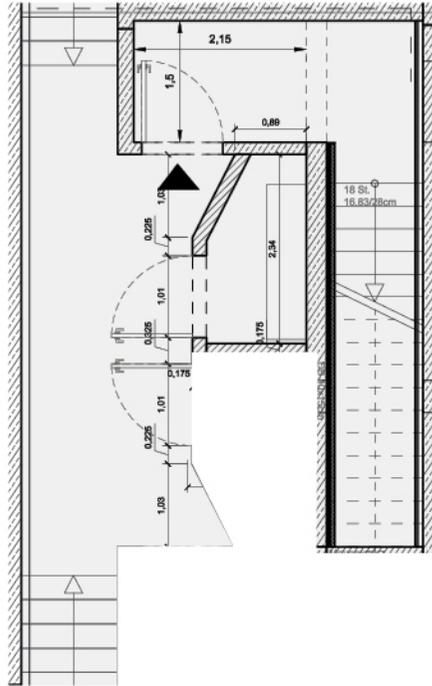
SURFACE	CHAMBRES
<b>138,62 m<sup>2</sup></b>	<b>3</b>
SALLE DE BAIN	TERRASSE/JARDIN
<b>1</b>	<b>OUI</b>

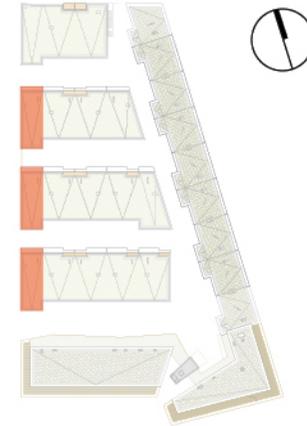
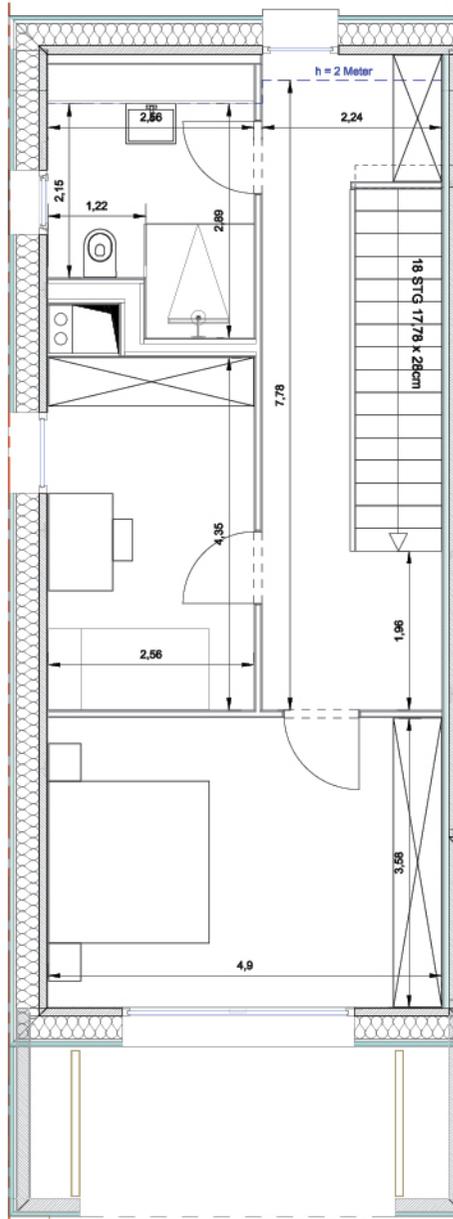
# TRIPLEX 50 L





SURFACE	CHAMBRES
<b>121,81 m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>
SALLE DE BAIN	TERRASSE/JARDIN
<b>1</b>	<b>OUI</b>





	
SURFACE	CHAMBRES
<b>115,43 m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>
	
SALLE DE BAIN	TERRASSE/JARDIN
<b>1</b>	<b>OUI</b>

## 06. DESCRIPTIF TRAVAUX

### LES TRIPLEX SONT VENDUS SANS LES TRAVAUX DE PARACHÈVEMENT.

À l'exception de 2 triplex témoins

#### ► TRAVAUX INCLUS DANS LE PRIX :

- Infrastructure générale et particulière
- Raccordements aux réseaux d'évacuation et d'alimentation d'eau, de chauffage urbain, d'électricité
- Travaux de terrassement et gros œuvre
- Travaux d'aménagements extérieurs
- Travaux de clos-couvert y compris menuiseries extérieures, façades, étanchéité et toiture végétale
- Travaux de parachèvements comprenant les chapes, les cloisons et les plâtres
- Travaux de serrurerie
- Installations techniques d'électricité, de chauffage, de ventilation et de sanitaire à l'exception des appareils sanitaires
- Revêtements de sol extérieurs de la terrasse

#### ► TRAVAUX À LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR :

- Revêtements de sol intérieurs
- Travaux de peinture intérieurs
- Portes intérieures
- Installation des appareils sanitaires sur tuyauterie en attente, ainsi que le carrelage mural
- Cuisine
- Fourniture et pose des luminaires

**L'acquéreur doit reprendre les frais pour la purge, le rinçage et la désinfection des tuyauteries pour l'eau potable.**

### ► INSTALLATIONS SANITAIRES

Les eaux usées de chaque triplex sont évacuées via les gaines techniques intérieures de manière gravitaire vers le réseau d'eau usée de la Ville.

Les eaux pluviales sont évacuées de manière gravitaire à l'extérieur des logements vers le réseau d'eau pluviale de la Ville.

L'alimentation en eau est fournie par un surpresseur commun, l'eau chaude est produite individuellement via la station de chauffage satellite de chaque logement.

### ► VENTILATION

Chaque triplex dispose de son propre groupe de ventilation Hoval situé à l'étage, dans un placard ou la salle de ménage technique. La pulsion d'air est réalisée dans le faux plafond des chambres et des pièces de séjour. La reprise d'air s'effectue par le faux plafond dans les pièces humides (cuisine, salle de bain, WC et salle de ménage).

L'apport et le rejet d'air s'effectuent en façade pour les logements côté rue Blaise Pascal, et en toiture ou en façade pour les logements côté rue Marcelle Dauphin.

Le système de ventilation double flux permet un renouvellement de l'air ambiant. Il ne doit aucun cas être mis à l'arrêt pour une longue durée. L'échangeur à rotation permet de récupérer l'humidité et la chaleur de l'air rejeté pour chauffer l'air neuf. Le système de ventilation est équipé de deux filtres qui doivent être remplacés tous les six mois.

### ► CHAUFFAGE

Chaque triplex dispose d'une station de chauffage type Hoval située dans la salle de ménage ou le local technique qui permet la production de chauffage et de l'eau chaude sanitaire. La station de chauffage est desservie par un

échangeur thermique situé dans la chaufferie au sous-sol de l'ensemble résidentiel. Il s'agit d'un échangeur thermique alimenté en permanence par le système de chauffage urbain de la société Sudcal S.A.

Le système de chauffage est régulé via une sonde extérieure. Le réglage de température s'effectue via les vannes thermostatiques présentes sur chaque radiateur.

La station alimente les radiateurs de la maison. Une vidange des circuits est à réaliser de préférence tous les deux ans. Si la température de surface d'un radiateur n'est pas homogène sur toute sa surface, une purge d'air est à réaliser. Si cette purge d'air n'est pas suffisante, une vidange est à réaliser. Une commande pour le groupe de ventilation et la station de chauffage est situé dans la salle de ménage quelle permet d'afficher la température et qualité d'air extérieur et intérieur.

### ► ÉLECTRICITÉ

Tous les logements sont équipés :

- d'un tableau secondaire alimentant les différents équipements électriques ainsi que d'un tableau de raccordement fibre optique (internet).
- d'un parlophone permettant le déverrouillage à distance des entrées sur le parvis.
- de détecteurs incendie autonome.
- de prises dédiées pour le dédiées pour le lave-linge et le sèche-linge.

Chaque triplex bénéficie également d'un éclairage et d'une prise extérieurs.

Chaque pièce est équipée d'au moins un point lumineux avec sa commande et d'au moins une prise électrique (sauf WC séparé). Les pièces de vie sont équipées de prises RJ45 et d'une prise coaxiale. Les chambres sont équipées de prises RJ45. La cuisine est équipée de prises et raccords électriques pour l'alimentation des appareils électroménagers.

## ► CONTACT

**Fonds du logement**  
service vente

**52, Boulevard Marcel Cahen**  
**L-1311 Luxembourg**

Tél : 26 26 44 -1  
[service\\_vente@fondsdulogement.lu](mailto:service_vente@fondsdulogement.lu)



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement et de  
l'Aménagement du territoire

