

#LIEWENZUESCH

# APPARTEMENTS

► **EN VENTE**  
à prix abordable

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 **une résidence de 19 appartements** 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.

Située au 52-56 rue Guillaume Capus, la résidence est réalisée avec des matériaux écologiques et durables, et une toiture plate végétalisée. Elle comprend un espace commercial au rez-de-chaussée, et 19 appartements de 1 et 3 chambres-à-coucher d'une surface habitable de 67 à 105 m<sup>2</sup>.

**Les logements sont livrés clefs en main à l'exception des luminaires et des cuisines.**

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



## 02. IMPLANTATION & PRIX



**RÉSIDENCE SUD RIEGEL  
BÂTIMENT A**

**RÉSIDENCE SUD RIEGEL  
BÂTIMENT B**

**TRIPLEX**

# RÉSIDENCE SUD RIEGEL BÂTIMENT A

NUMÉRO APPARTEMENT	ADRESSE	SURFACE UTILE HABITABLE m <sup>2</sup>	CHAMBRES-À-COUCHER	TERRASSE/LOGGIA	CAVE	PRIX DE VENTE ABORDABLE TTC (*) (HORS EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT) AVEC DROIT D'EMPHYTÉOSE
A 1.1	56, RUE GUILLAUME CAPUS	88,60 m <sup>2</sup>	2	NON	OUI	<b>434 011,98 €</b>
A 1.2	56, RUE GUILLAUME CAPUS	91,24 m <sup>2</sup>	2	9,15 m <sup>2</sup>	OUI	<b>460 061,60 €</b>
A 1.3	56, RUE GUILLAUME CAPUS	93,42 m <sup>2</sup>	2	NON	OUI	<b>455 181,57 €</b>
A 1.4	56, RUE GUILLAUME CAPUS	89,31 m <sup>2</sup>	2	10,17 m <sup>2</sup>	OUI	<b>452 817,72 €</b>
A 2.1	56, RUE GUILLAUME CAPUS	88,75 m <sup>2</sup>	2	NON	OUI	<b>436 659,49 €</b>
A 2.2	56, RUE GUILLAUME CAPUS	91,24 m <sup>2</sup>	2	9,15 m <sup>2</sup>	OUI	<b>461 905,41 €</b>
A 2.3	56, RUE GUILLAUME CAPUS	93,42 m <sup>2</sup>	2	NON	OUI	<b>452 754,68 €</b>
A 2.4	56, RUE GUILLAUME CAPUS	89,31 m <sup>2</sup>	2	10,17 m <sup>2</sup>	OUI	<b>452 108,56 €</b>
A 3.1	56, RUE GUILLAUME CAPUS	90,43 m <sup>2</sup>	2	44,79 m <sup>2</sup>	OUI	<b>509 602,65 €</b>
A 3.2	56, RUE GUILLAUME CAPUS	105,38 m <sup>2</sup>	3	20,44 m <sup>2</sup>	OUI	<b>554 542,06 €</b>
A 3.3	56, RUE GUILLAUME CAPUS	85,00 m <sup>2</sup>	2	13,75 m <sup>2</sup>	OUI	<b>434 122,29 €</b>

(\*) TVA récupérable par l'acquéreur

## RÉSIDENCE SUD RIEGEL BÂTIMENT B

NUMÉRO APPARTEMENT	ADRESSE	SURFACE UTILE HABITABLE m <sup>2</sup>	CHAMBRES-À-COUCHER	TERRASSE/LOGGIA	CAVE	PRIX DE VENTE ABORDABLE TTC (*) (HORS EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT) AVEC DROIT D'EMPHYTÉOSE
B 1.1	52, RUE GUILLAUME CAPUS	82,79 m <sup>2</sup>	2	NON	OUI	417 522,81 €
B 1.2	52, RUE GUILLAUME CAPUS	102,29 m <sup>2</sup>	3	NON	OUI	514 682,30 €
B 1.3	52, RUE GUILLAUME CAPUS	72,65 m <sup>2</sup>	2	NON	OUI	361 536,33 €
B 2.1	52, RUE GUILLAUME CAPUS	82,79 m <sup>2</sup>	2	NON	OUI	418 295,00 €
B 2.2	52, RUE GUILLAUME CAPUS	102,29 m <sup>2</sup>	3	NON	OUI	514 745,33 €
B 2.3	52, RUE GUILLAUME CAPUS	72,65 m <sup>2</sup>	2	NON	OUI	361 693,92 €
B 3.1	52, RUE GUILLAUME CAPUS	95,81 m <sup>2</sup>	2	38,88 m <sup>2</sup>	OUI	538 194,72 €
B 3.2	52, RUE GUILLAUME CAPUS	67,33 m <sup>2</sup>	1	41,68 m <sup>2</sup>	OUI	396 379,48 €

(\*) TVA récupérable par l'acquéreur

## 03. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

### ► CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ :

- Être une personne physique ;
- Être un ménage :
  - **sans enfant pour un appartement de 1/2 chambres-à-coucher**
  - **avec 1 ou 2 enfants pour un appartement de 2/3 chambres-à-coucher**
- Être éligible à l'**acquisition d'un logement abordable (\*)** auprès du Service 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 la résidence est construite, 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.

## ► 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**

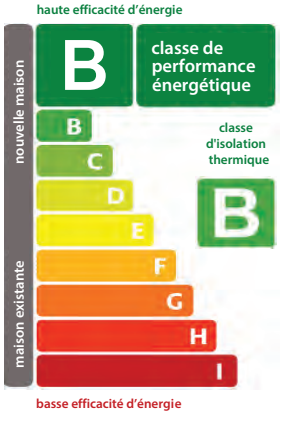
Location : 125 €/mois

Vente : 47 138 €

**Contact :** biens@villeesch.lu



**LA RÉSIDENCE ENTRE DANS LE CHAMP  
D'APPLICATION DES ARTICLES 1792 ET 2270  
DU CODE CIVIL POUR AVOIR ÉTÉ CONSTRUITE  
DEPUIS MOINS DE 10 ANS.**

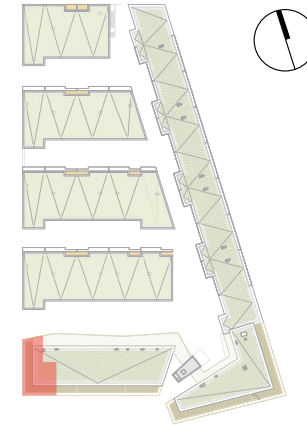
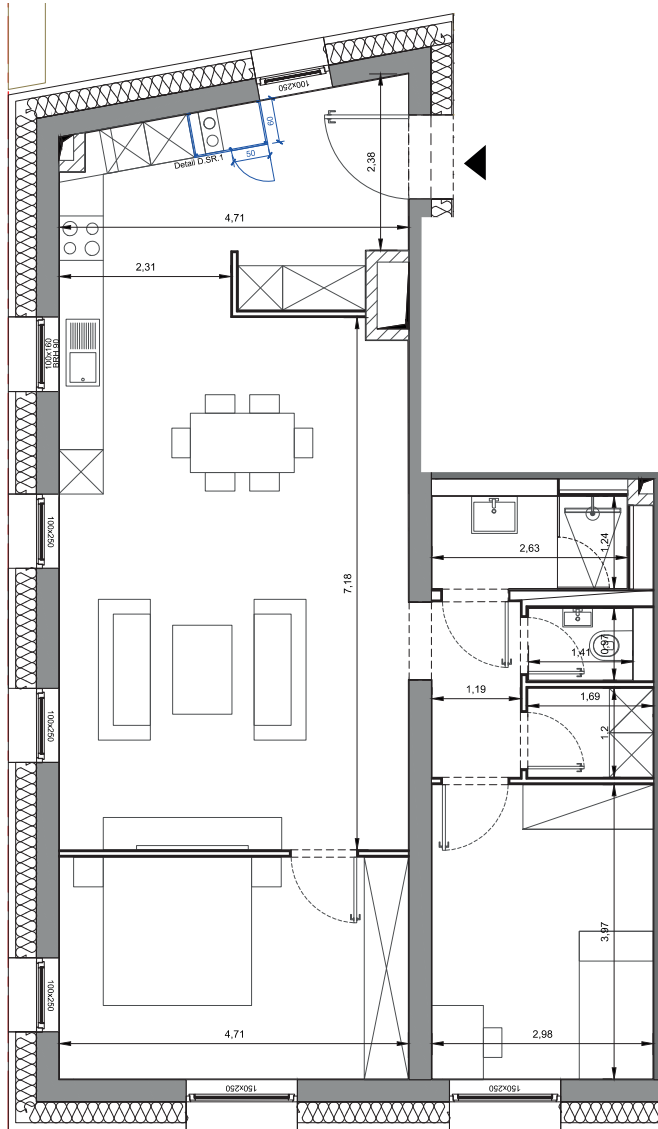








The image shows a bright, empty apartment interior. The room features light-colored walls, a dark tiled floor, and a large window with a wooden frame that opens onto a balcony with a metal railing. The balcony overlooks a green landscape. The text 'RÉSIDENCE SUD RIEGEL BÂTIMENT A' is overlaid in the center in a bold, white, sans-serif font.

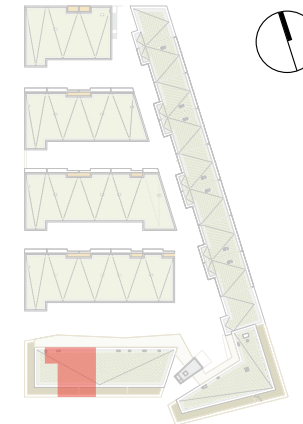
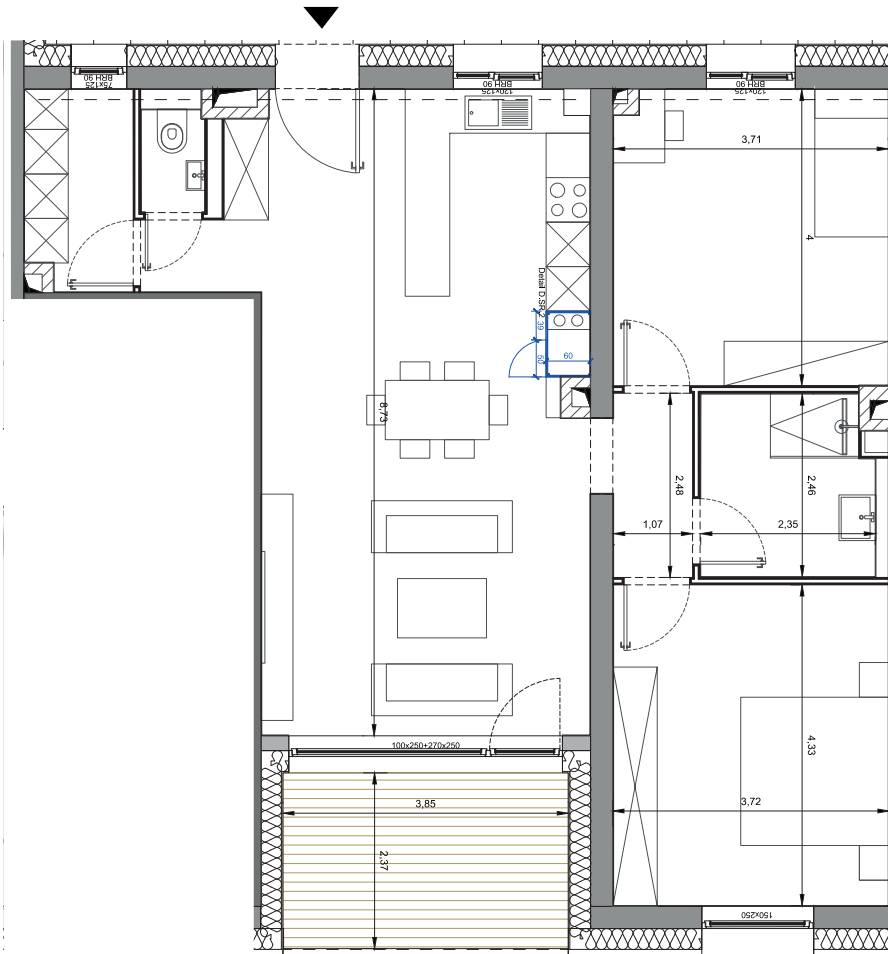
# RÉSIDENCE SUD RIEGEL BÂTIMENT A

# APPARTEMENTS A 1.1/2.1



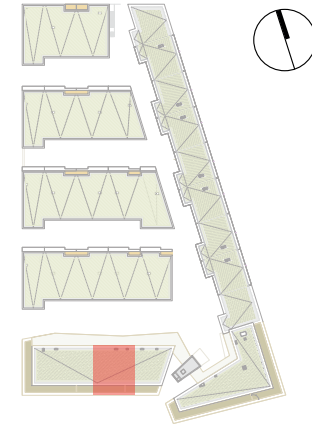
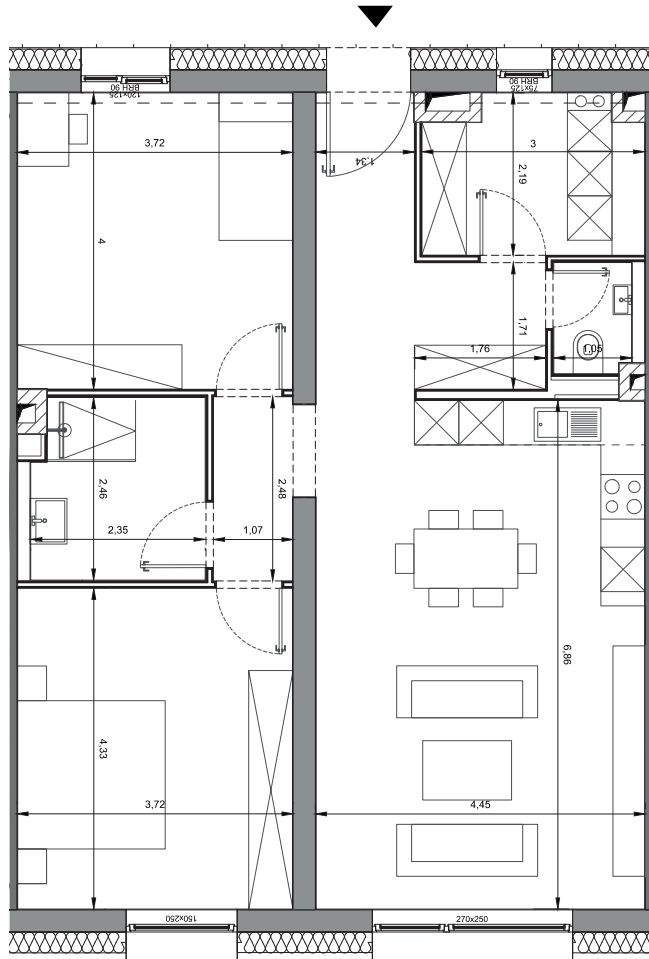
	
SURFACE	CHAMBRES
<b>88.60 m<sup>2</sup></b> <b>88.75 m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>
	
SALLE DE BAIN	TERRASSE/LOGGIA
<b>1</b>	<b>NON</b>





# APPARTEMENTS A 1.2/2.2



SURFACE	CHAMBRES
<b>91.24 m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>
SALLE DE BAIN	TERRASSE/LOGGIA
<b>1</b>	<b>OUI</b>

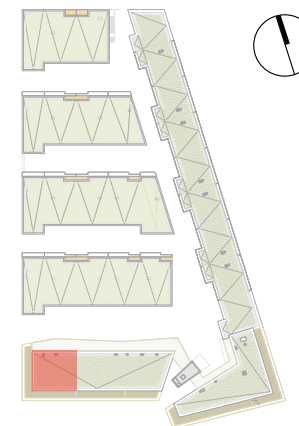
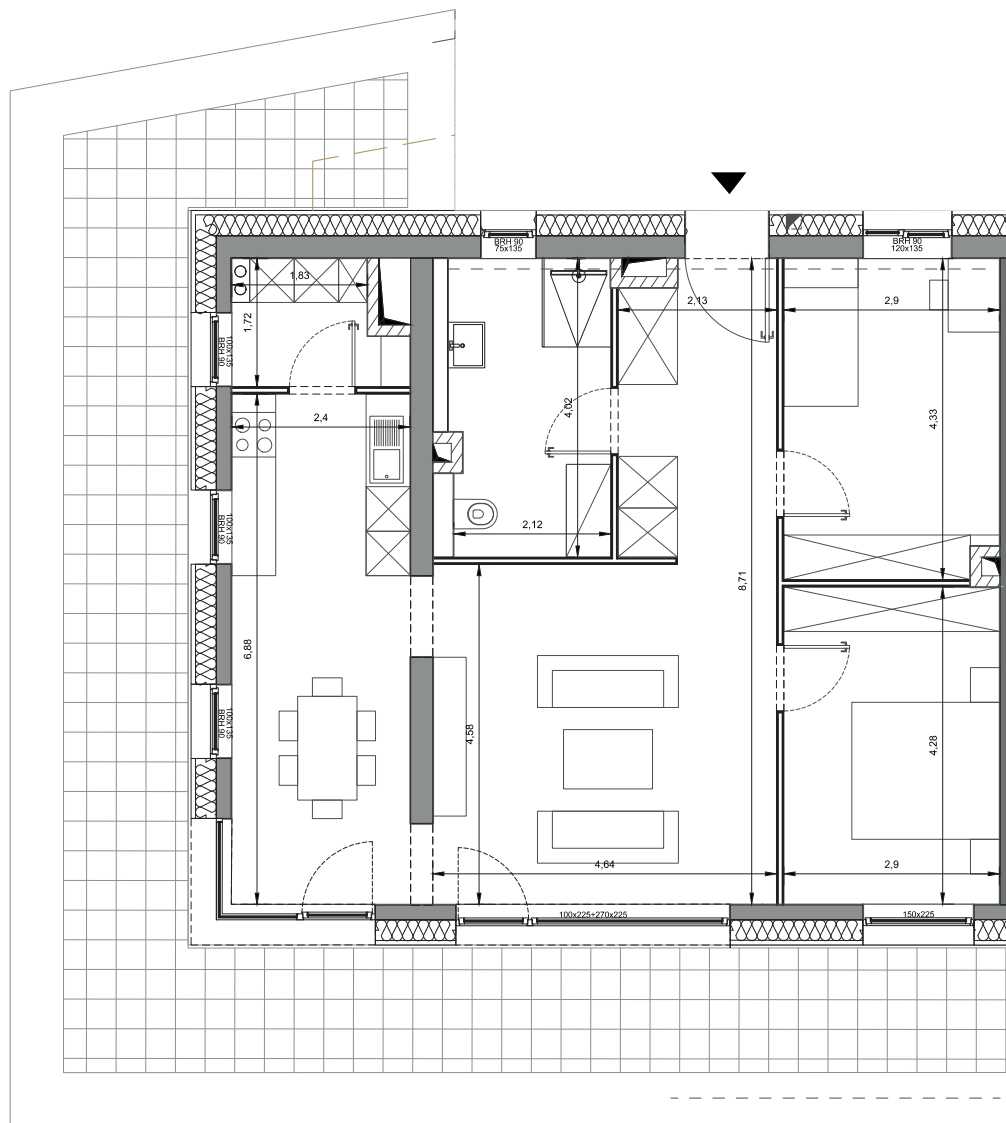
# APPARTEMENTS A 1.3/2.3






	
SURFACE	CHAMBRES
<b>93.42 m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>
	
SALLE DE BAIN	TERRASSE/LOGGIA
<b>1</b>	<b>NON</b>

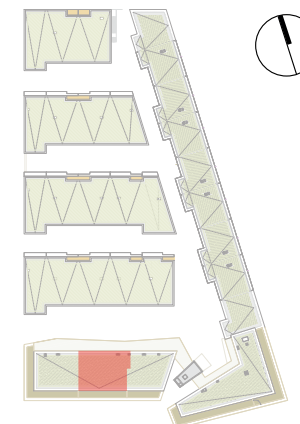
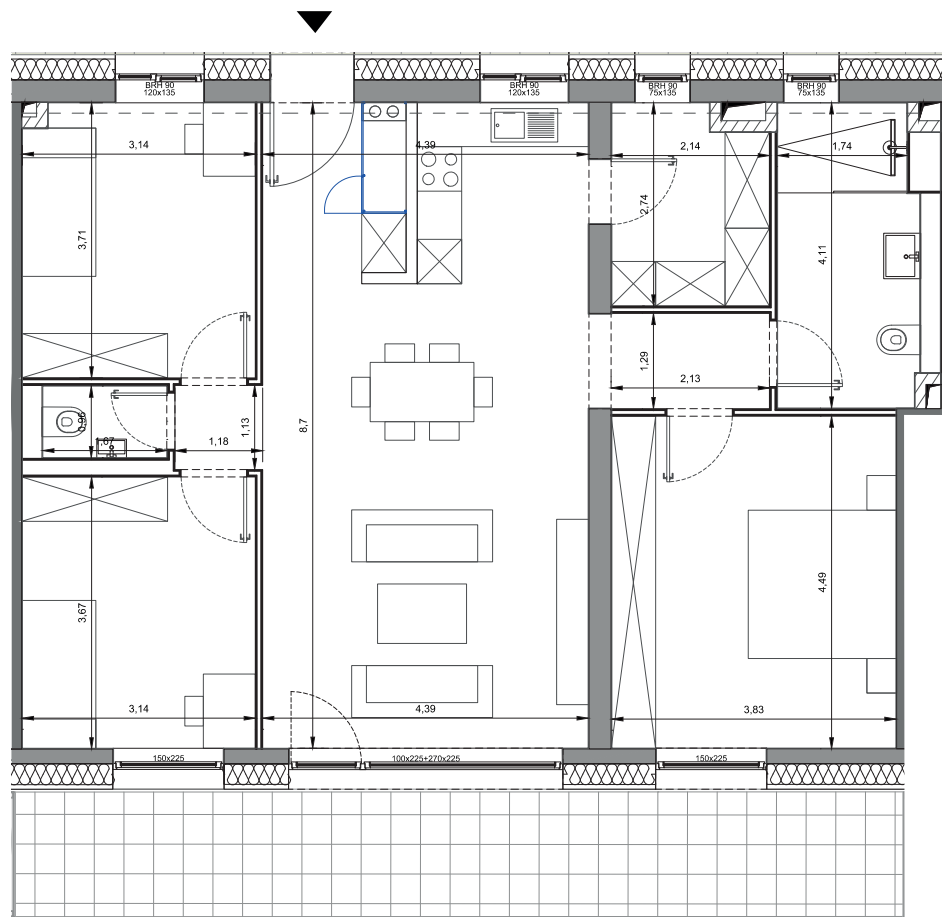


# APPARTEMENT A 3.1



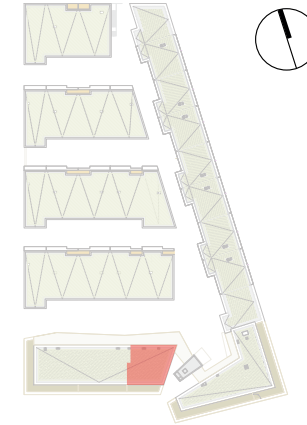
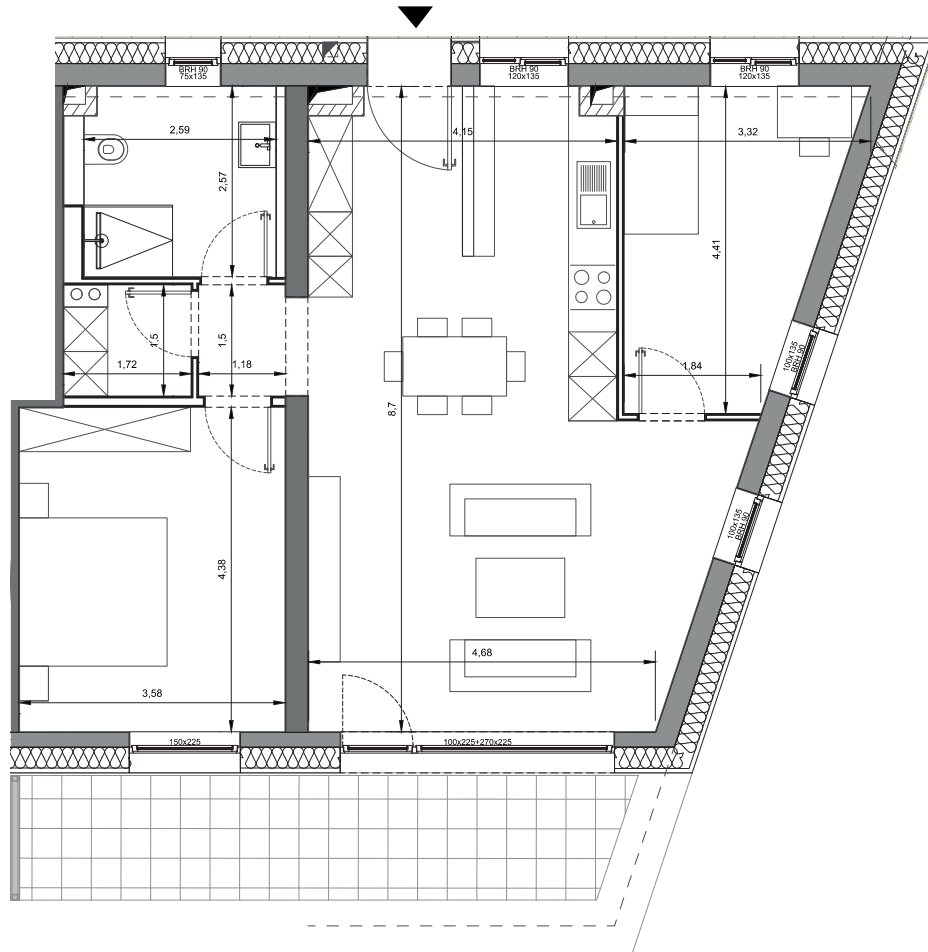
	
SURFACE	CHAMBRES
<b>90.43 m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>
	
SALLE DE BAIN	TERRASSE/LOGGIA
<b>1</b>	<b>OUI</b>


# APPARTEMENT A 3.2



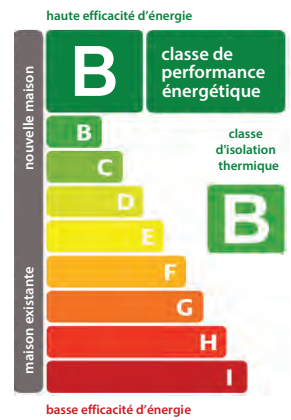
SURFACE	CHAMBRES
<b>105.38 m<sup>2</sup></b>	<b>3</b>
SALLE DE BAIN	TERRASSE/LOGGIA
<b>1</b>	<b>OUI</b>

# APPARTEMENT A 3.3



	
SURFACE	CHAMBRES
<b>85.00 m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>
	
SALLE DE BAIN	TERRASSE/LOGGIA
<b>1</b>	<b>OUI</b>

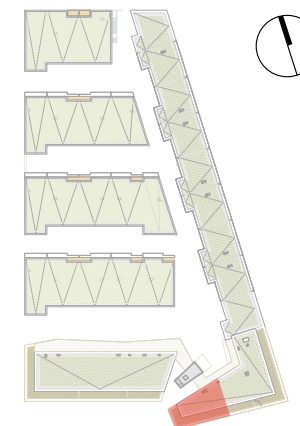
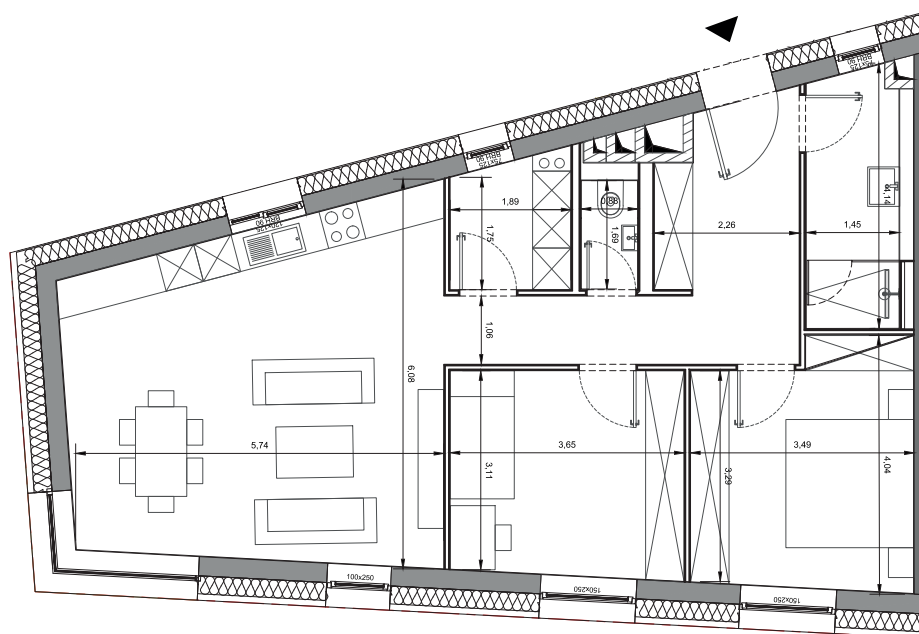








The image shows a bright, modern interior space, likely a living area or a large bedroom. It features large, floor-to-ceiling windows with dark frames, providing a view of the outdoors. A white, minimalist cabinet or partition wall is visible in the center. The overall atmosphere is clean and contemporary.

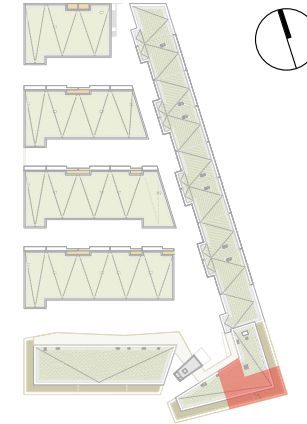
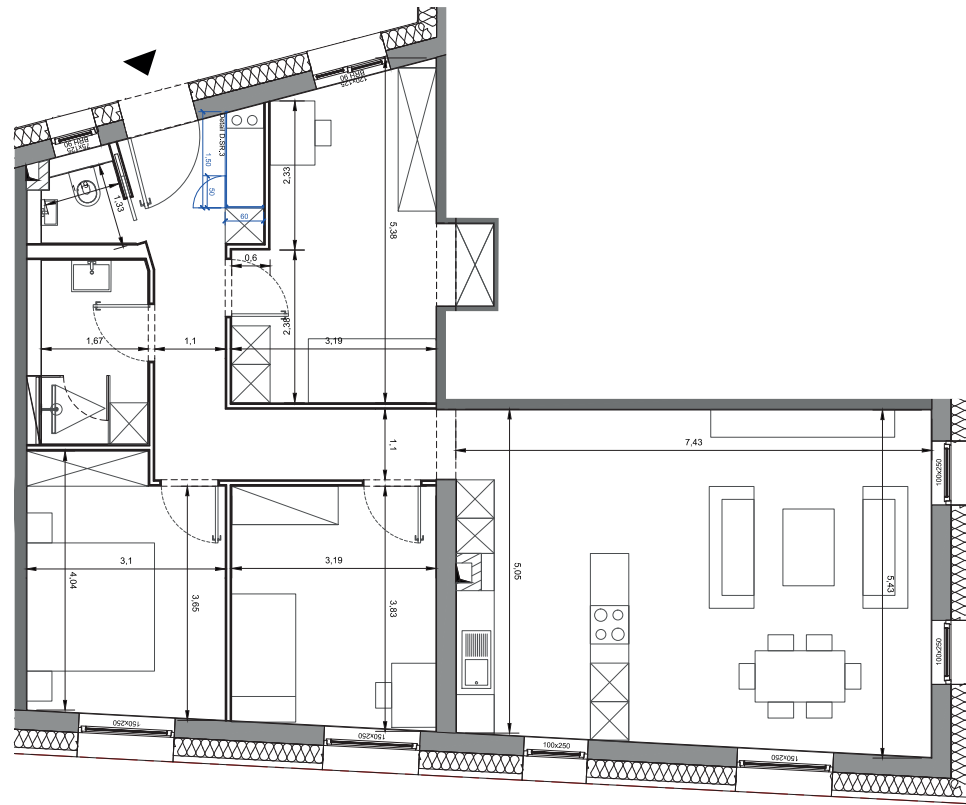
# RÉSIDENCE SUD RIEGEL BÂTIMENT B


# APPARTEMENTS B 1.1/2.1



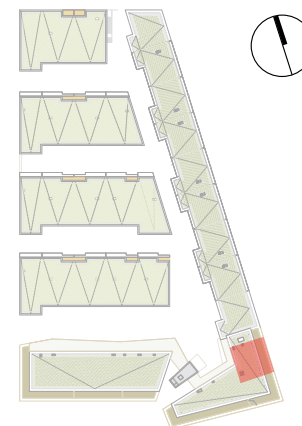
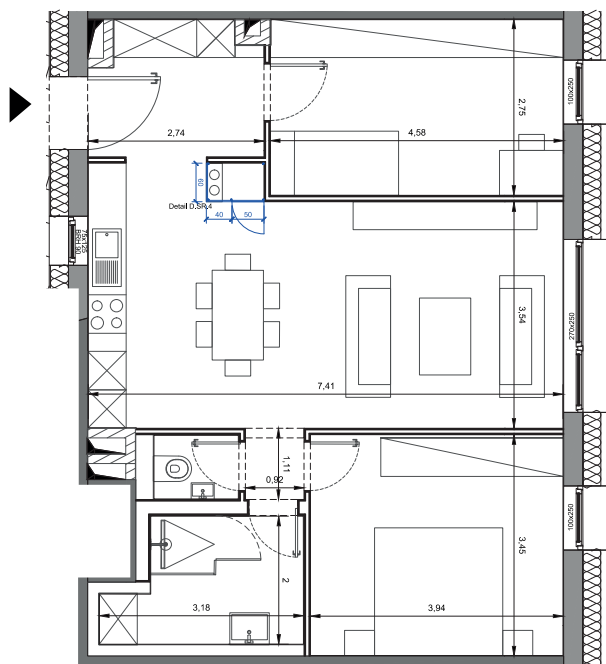
	
SURFACE	CHAMBRES
<b>82.79 m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>
	
SALLE DE BAIN	TERRASSE/LOGGIA
<b>1</b>	<b>NON</b>

# APPARTEMENTS B 1.2/2.2



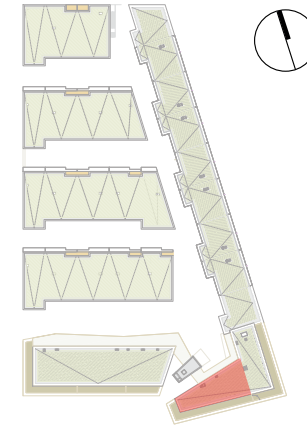
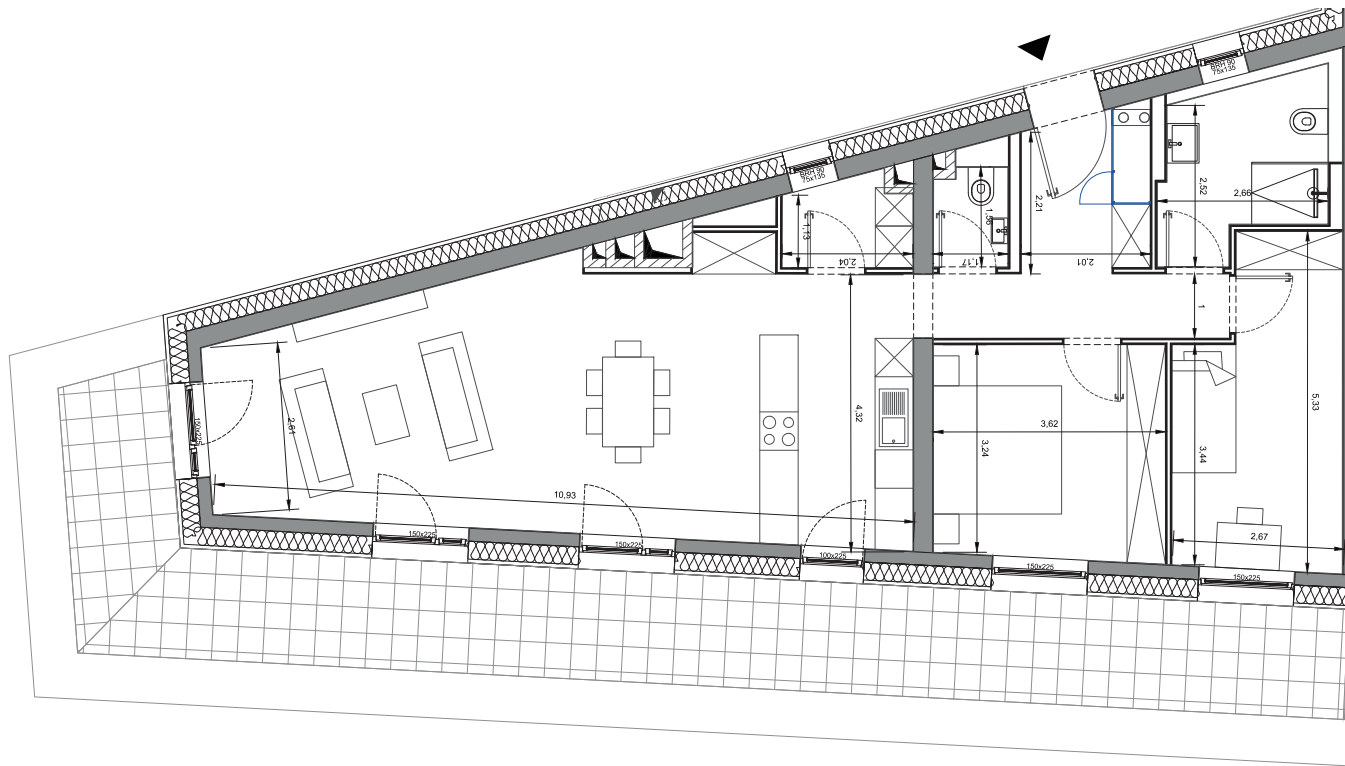
	
SURFACE	CHAMBRES
<b>102.29 m<sup>2</sup></b>	<b>3</b>
	
SALLE DE BAIN	TERRASSE/LOGGIA
<b>1</b>	<b>NON</b>

# APPARTEMENTS B 1.3/2.3



SURFACE	CHAMBRES
<b>72.65 m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>
SALLE DE BAIN	TERRASSE/LOGGIA
<b>1</b>	<b>NON</b>

# APPARTEMENT B 3.1



SURFACE

**95.81 m<sup>2</sup>**



CHAMBRES

**2**



SALLE DE BAIN

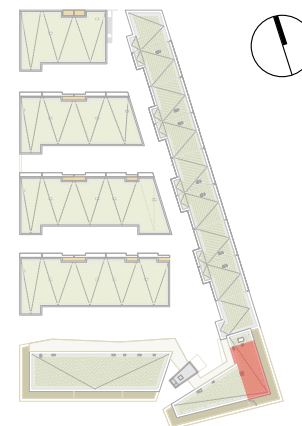
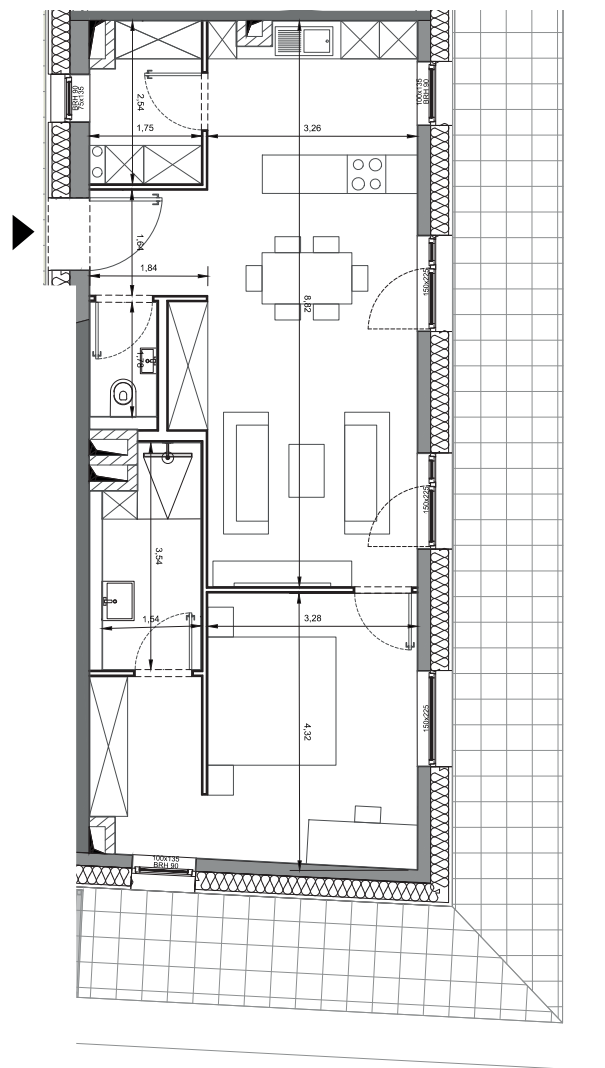
**1**



TERRASSE/LOGGIA

**OUI**

# APPARTEMENT B 3.2



SURFACE	CHAMBRES
<b>67.33 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b>
SALLE DE BAIN	TERRASSE/LOGGIA
<b>1</b>	<b>OUI</b>

## 06. DESCRIPTIF TRAVAUX

LES APPARTEMENTS SONT VENDUS AVEC LES TRAVAUX DE PARACHÈVEMENT.

### ▶ 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 y compris les appareils sanitaires et accessoires
- Revêtements de sol intérieurs
- Travaux de peinture intérieurs
- Portes intérieures
- Carrelage mural
- Revêtements de sol extérieurs de la terrasse

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

- Fourniture et pose des luminaires
- Cuisine

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





## 07. DESCRIPTIF TECHNIQUE

### ► INSTALLATIONS SANITAIRES

Les eaux usées de chaque logement 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, tandis que l'eau chaude est produite individuellement via la station de chauffage satellite de chaque logement.

### ► VENTILATION

Chaque appartement dispose de son propre groupe de ventilation Hoval. La pulsion d'air est réalisée par le faux plafond dans les chambres et pièces de séjours. 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.

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 haute qualité qui doivent être remplacés tous les six mois.

### ► CHAUFFAGE

Chaque appartement dispose d'une station de chauffage type Hoval 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. 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 permet d'afficher la température et qualité d'air.

### ► ÉLECTRICITÉ

Tous les appartement 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 lave-linge et le sèche-linge
- d'au moins un point lumineux avec sa commande (interrupteur ou bouton poussoir).

Les appartements équipés d'une loggia/terrasse possèdent également un éclairage et 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

