

#LIEWENZUESCH

TRIPLEX



VENTE
à prix abordable

QUARTIER WUNNEN AM PARK
ESCH / NONNEWISEN

01. LIEU DE VIE

Devenez propriétaire au cœur de Wunnen am Park

La Ville d'Esch-sur-Alzette met en vente un nouvel ensemble de **26 triplex** situés au cœur du quartier « Wunnen am Park », développé en collaboration avec le Fonds du Logement.

Conçu pour offrir un cadre de vie harmonieux et convivial, le quartier s'intègre dans un environnement paysager composé de **jardins, parcs, espaces publics, aire de jeux, commerces et zones de rencontre** favorisant la qualité de vie et le vivre ensemble.

Les triplex, organisés en **quatre rangées élégantes**, se distinguent par leurs **matériaux écologiques**, leurs **toitures végétalisées** et leur **exposition sud et ouest**, garantissant des intérieurs baignés de lumière et une atmosphère chaleureuse tout au long de la journée.

Profitez d'une **livraison clé en main au printemps 2026** et emménagez sereinement dans un environnement moderne, durable et convivial.

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



02. SITUATION & PRIX



 **TRIPLEX
OST RIEGEL**

 **TRIPLEX
HOLZ RIEGEL**

 **RÉSIDENCES**

NUMÉRO UNITÉ	ADRESSE	SURFACE UTILE HABITABLE m ²	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 ²	3	18,03 m ²	690 275,44 €
40 B	18, RUE BLAISE PASCAL	133,10 m ²	3	21,87 m ²	652 655,48 €
40 C ^(*)	16, RUE BLAISE PASCAL	133,10 m ²	3	21,87 m ²	655 052,41 €
40 D	14, RUE BLAISE PASCAL	133,10 m ²	3	21,87 m ²	652 655,48 €
40 E	12, RUE BLAISE PASCAL	133,10 m ²	3	21,87 m ²	652 655,48 €
40 F	10, RUE BLAISE PASCAL	133,10 m ²	3	21,87 m ²	652 655,48 €
40 G	8, RUE BLAISE PASCAL	133,10 m ²	3	21,87 m ²	652 655,48 €
40 H	6, RUE BLAISE PASCAL	133,10 m ²	3	21,87 m ²	652 655,48 €
40 I	4, RUE BLAISE PASCAL	133,10 m ²	3	21,87 m ²	652 655,48 €

(*) Triplex témoin : cuisine et luminaires inclus

(**) TVA récupérable par l'acquéreur sous réserve d'approbation de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA

NUMÉRO UNITÉ	ADRESSE	SURFACE UTILE HABITABLE m ²	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 ²	2	13,47 m ²	565 267,06 €
50 B	54S, RUE GUILLAUME CAPUS	139,80 m ²	4	25,73 m ²	703 093,75 €
50 C	54R, RUE GUILLAUME CAPUS	139,10 m ²	4	26,59 m ²	672 116,92 €
50 D	54P, RUE GUILLAUME CAPUS	115,43 m ²	2	10,52 m ²	564 248,57 €
50 E (*)	54N, RUE GUILLAUME CAPUS	138,62 m ²	3	21,61 m ²	696 014,20 €
50 F	54M, RUE GUILLAUME CAPUS	138,53 m ²	3	22,28 m ²	655 692,60 €
50 G	54L, RUE GUILLAUME CAPUS	127,22 m ²	2	17,51 m ²	597 560,59 €
50 H	54K, RUE GUILLAUME CAPUS	115,43 m ²	2	10,52 m ²	564 248,57 €
50 I	54J, RUE GUILLAUME CAPUS	138,62 m ²	3	15,56 m ²	685 146,28 €
50 J	54H, RUE GUILLAUME CAPUS	138,53 m ²	3	22,28 m ²	655 692,60 €
50 K	54G, RUE GUILLAUME CAPUS	138,62 m ²	3	21,06 m ²	654 655,76 €
50 L	54F, RUE GUILLAUME CAPUS	121,81 m ²	2	15,79 m ²	607 777,62 €
50 M	54E, RUE GUILLAUME CAPUS	115,43 m ²	2	12,79 m ²	567 372,86 €
50 N	54D, RUE GUILLAUME CAPUS	138,62 m ²	3	21,61 m ²	693 473,13 €
50 O	54C, RUE GUILLAUME CAPUS	138,53 m ²	3	22,28 m ²	655 692,60 €
50 P	54B, RUE GUILLAUME CAPUS	138,62 m ²	3	21,54 m ²	655 316,40 €
50 Q	54A, RUE GUILLAUME CAPUS	138,62 m ²	3	23,24 m ²	683 815,81 €

(*) Triplex témoin : cuisine et luminaires inclus

(**) TVA récupérable par l'acquéreur sous réserve d'approbation de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA

► CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

- Être une personne physique ;
- Être éligible **au 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 triplex peuvent être vendus à des personnes éligibles à la vente à coût modéré mais la participation étatique n'est pas applicable.

► DROIT D'EMPHYTÉOSE

La quote-part du terrain sur lequel les triplex sont construits sera cédée aux acquéreurs via un droit d'emphytéose, venant à expiration le 30/01/2124. Conformément à l'article 1^{er} du Règlement grand-ducal du 2 mai 2024 portant modification du règlement grand-ducal du 13 octobre 2023 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides à la pierre prévues par la loi relative au logement abordable, le droit d'emphytéose sera consenti et accepté moyennant **une redevance annuelle de 269 €** à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires.

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 recharge.

Location :

125 euros / mois (Indexé)

Vente :

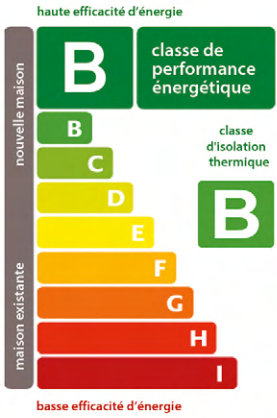
- Emplacement non pré-équipé : 47 138 euros
- Emplacement équipé : 49 000 euros

Contact :

biens@villeesch.lu

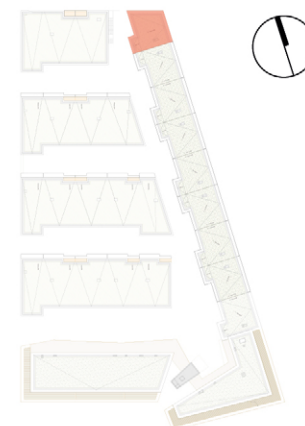
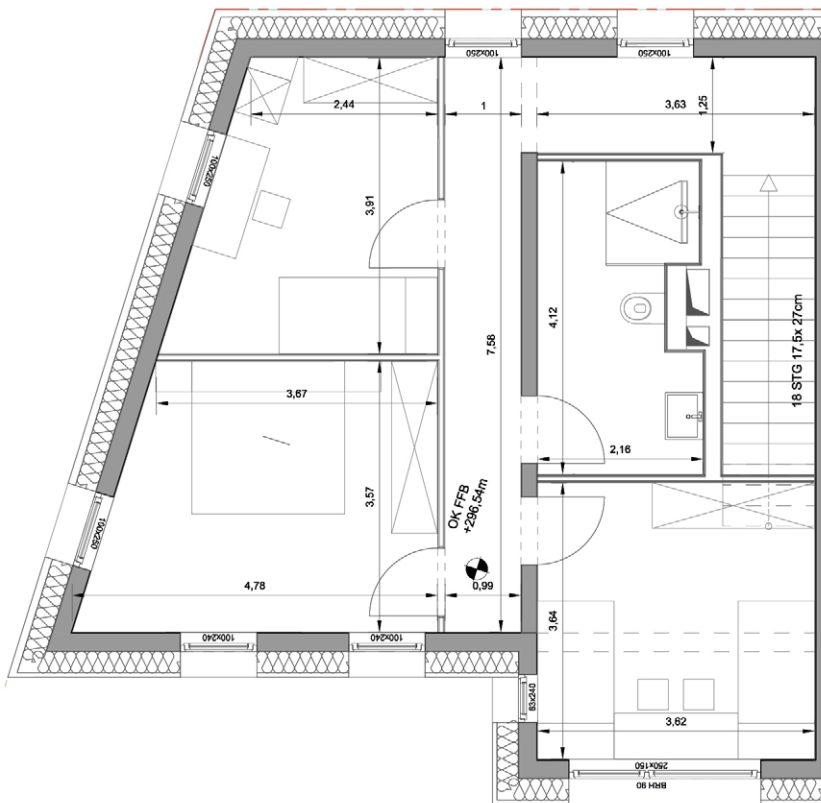


**LES TRIPLEX ENTRENT DANS LE CHAMP
D'APPLICATION DES ARTICLES 1792 ET 2270
DU CODE CIVIL POUR AVOIR ÉTÉ CONSTRUITES
DEPUIS MOINS DE 10 ANS.**

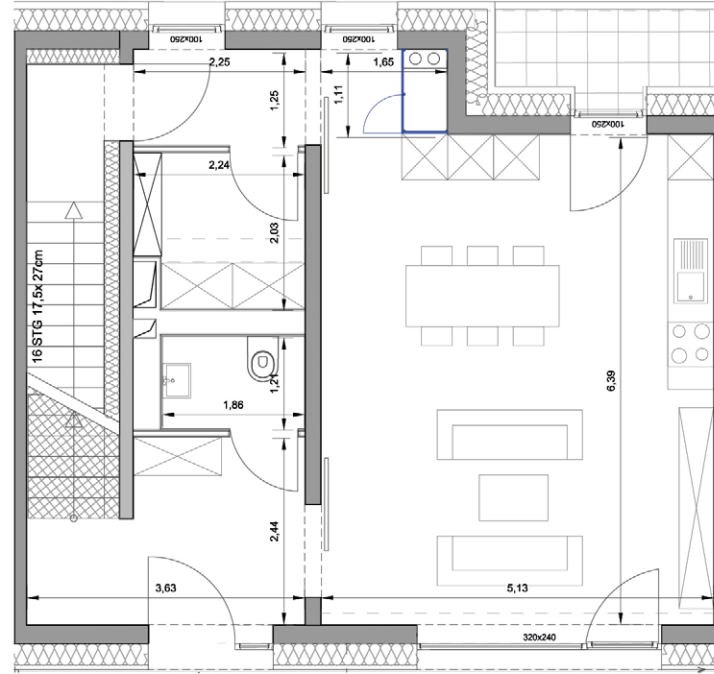
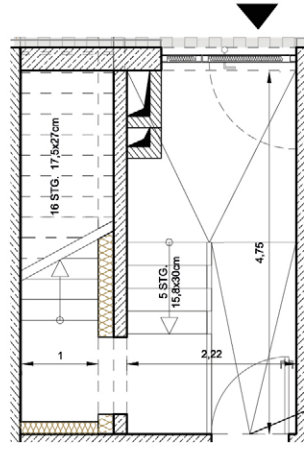


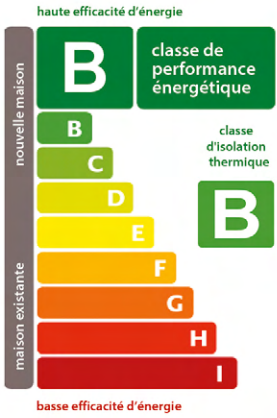
A photograph of a modern interior space, likely a dining area. In the center, there is a dark, rectangular dining table with four legs. Four brown, upholstered chairs with thin metal frames are arranged around the table. The background shows a light-colored wall and a doorway leading to another room. The foreground is dominated by the back of a light-colored, textured sofa. The entire image has a blue tint.

TRIPLEX OST RIEGEL



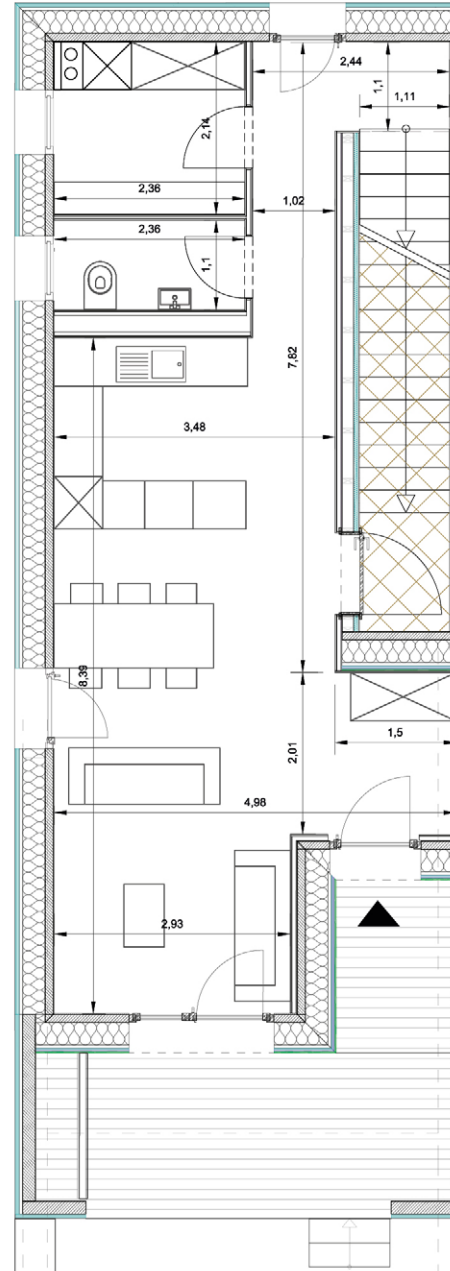
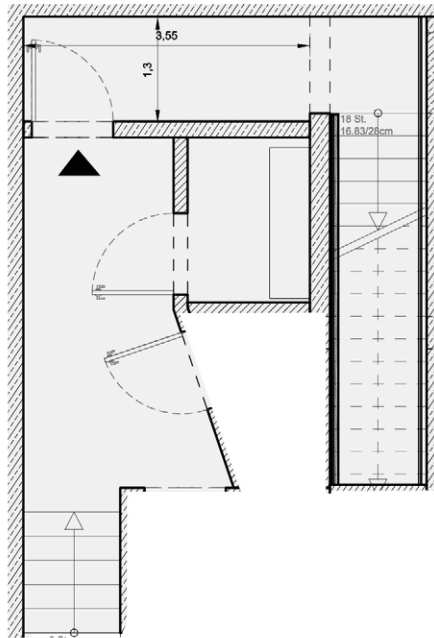
 SURFACE 135,03 m²	 CHAMBRES 3
 SALLE DE BAIN 1	 TERRASSE/JARDIN OUI

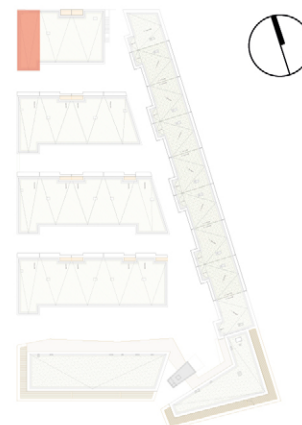
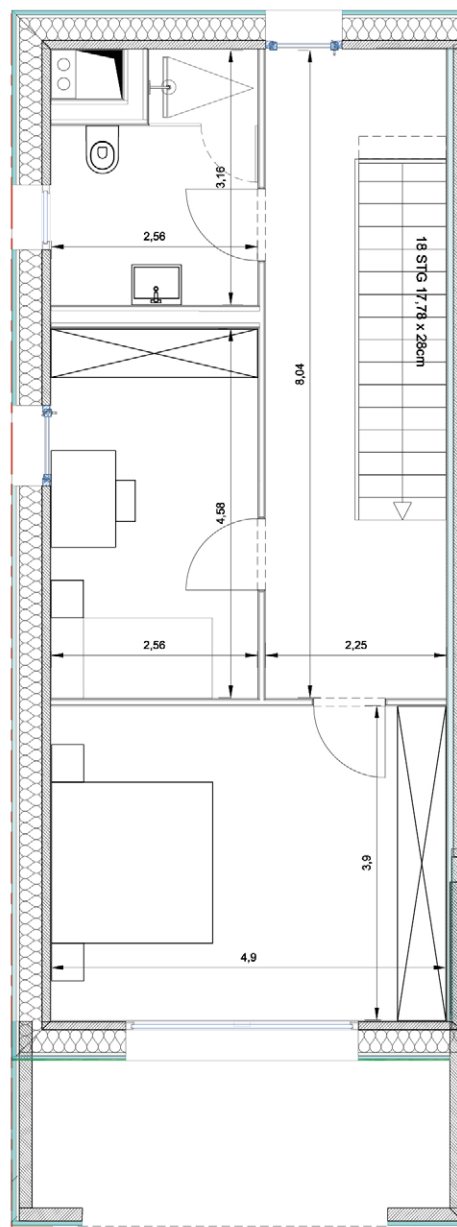





A photograph of a modern living room interior. The room features light-colored walls, a wooden floor, and a large window with a wooden frame. In the foreground, there is a dark-colored sofa and a round wooden coffee table on a patterned rug. A pink armchair is visible in the background near the window. The text "TRIPLEX HOLZ RIEGEL" is overlaid in large white letters in the center of the image.

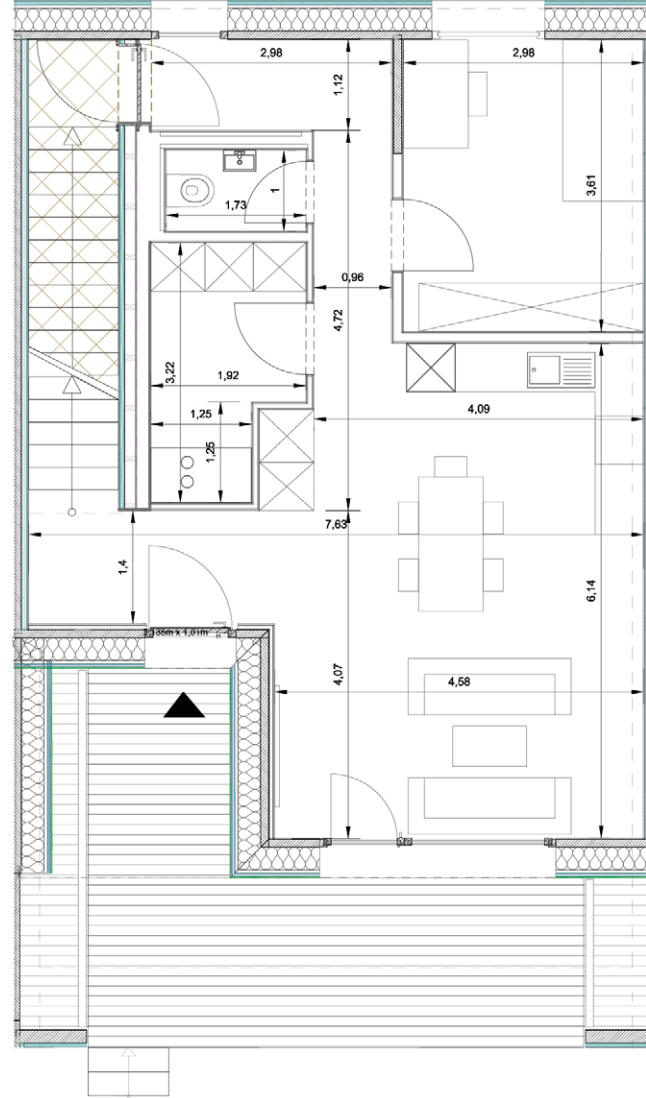
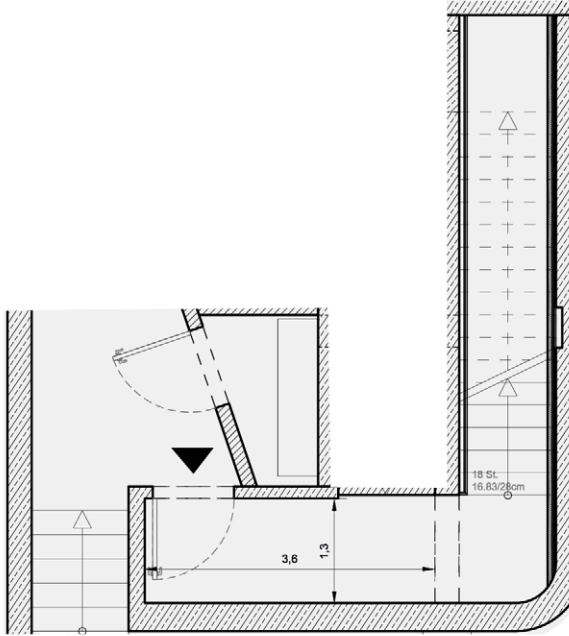
TRIPLEX HOLZ RIEGEL

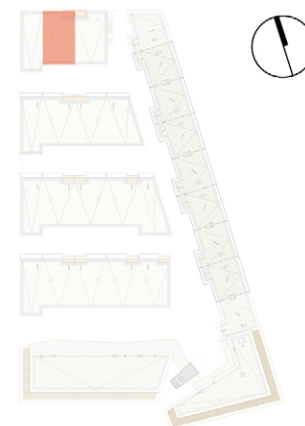
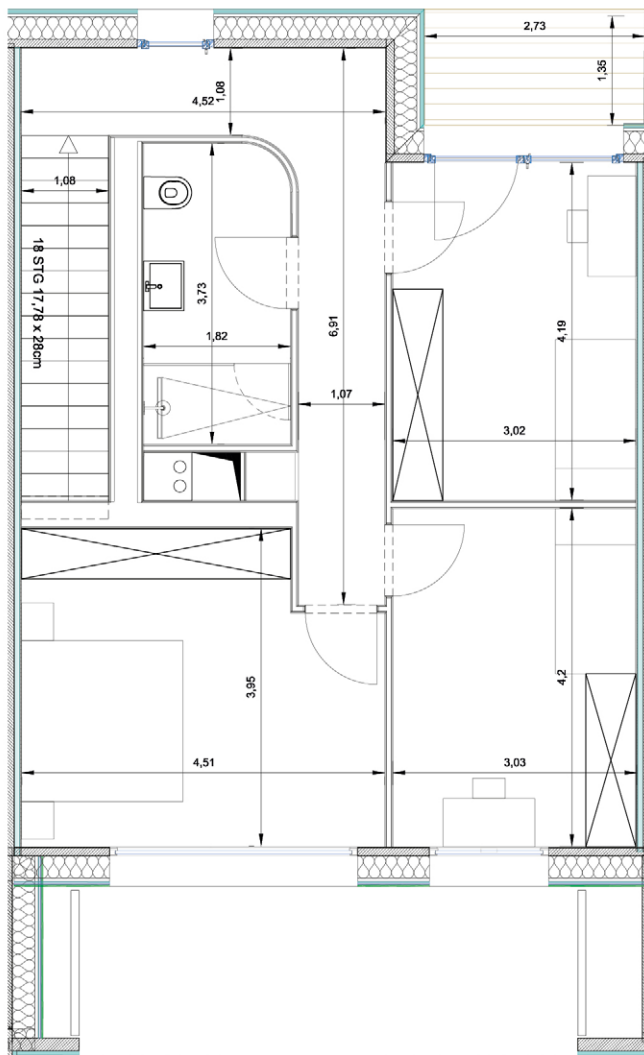




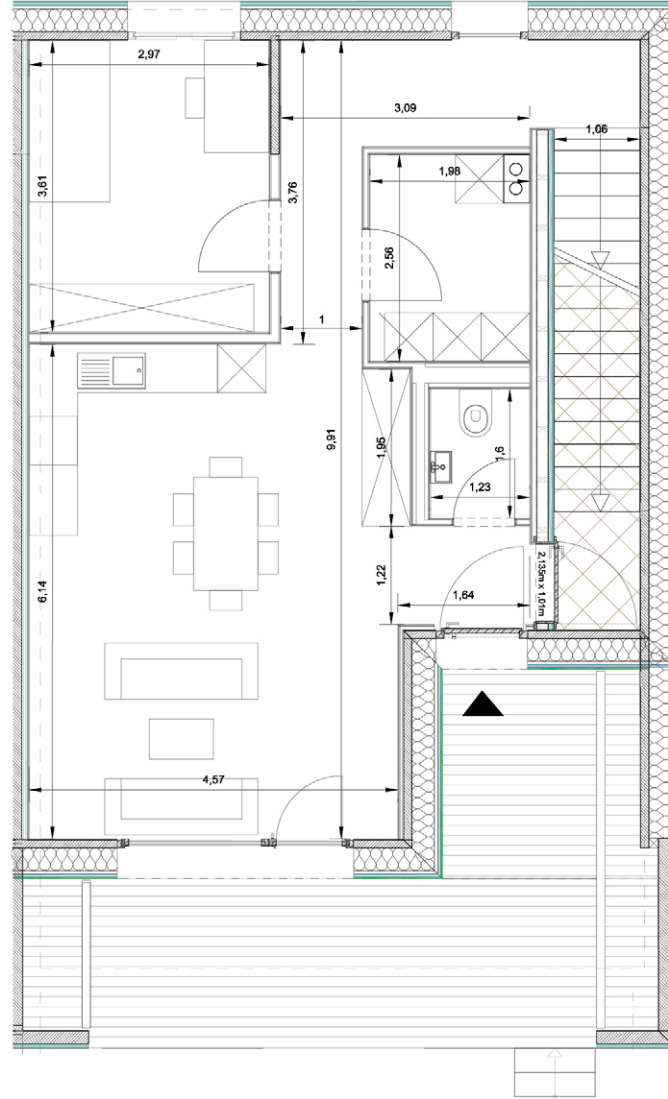
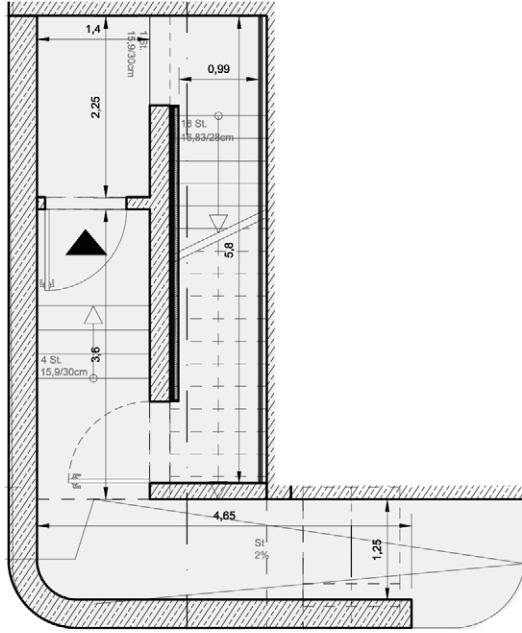
	
SURFACE	CHAMBRES
115,84 m²	2
	
SALLE DE BAIN	TERRASSE/JARDIN
1	OUI

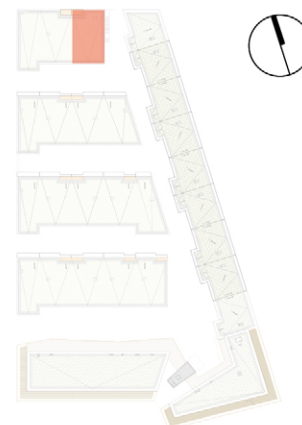
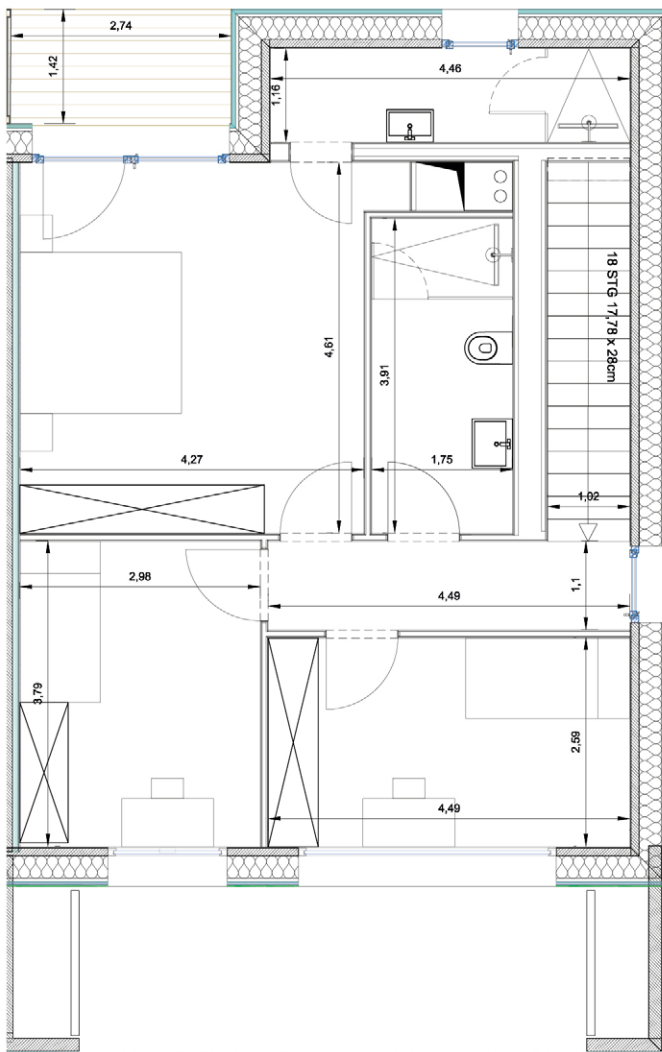
TRIPLEX 50 B



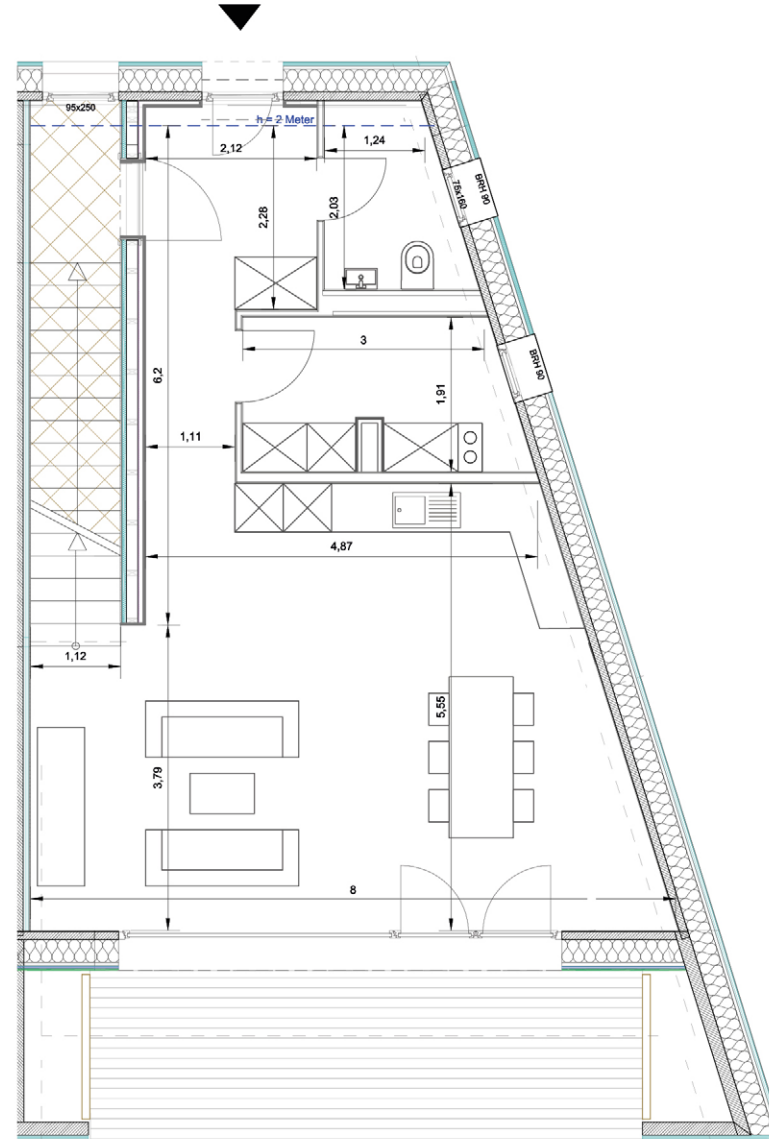
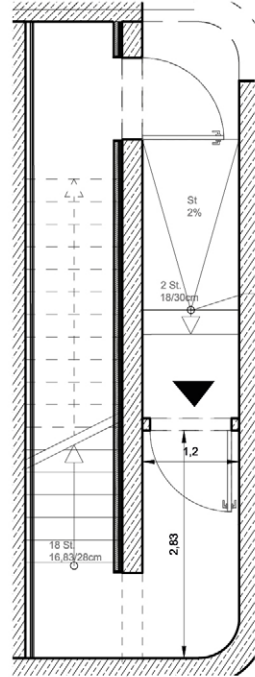


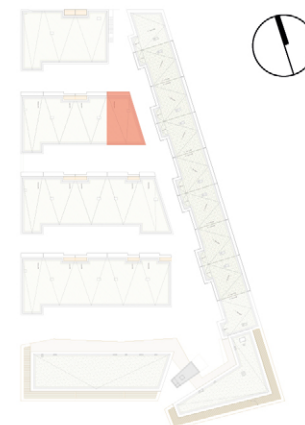
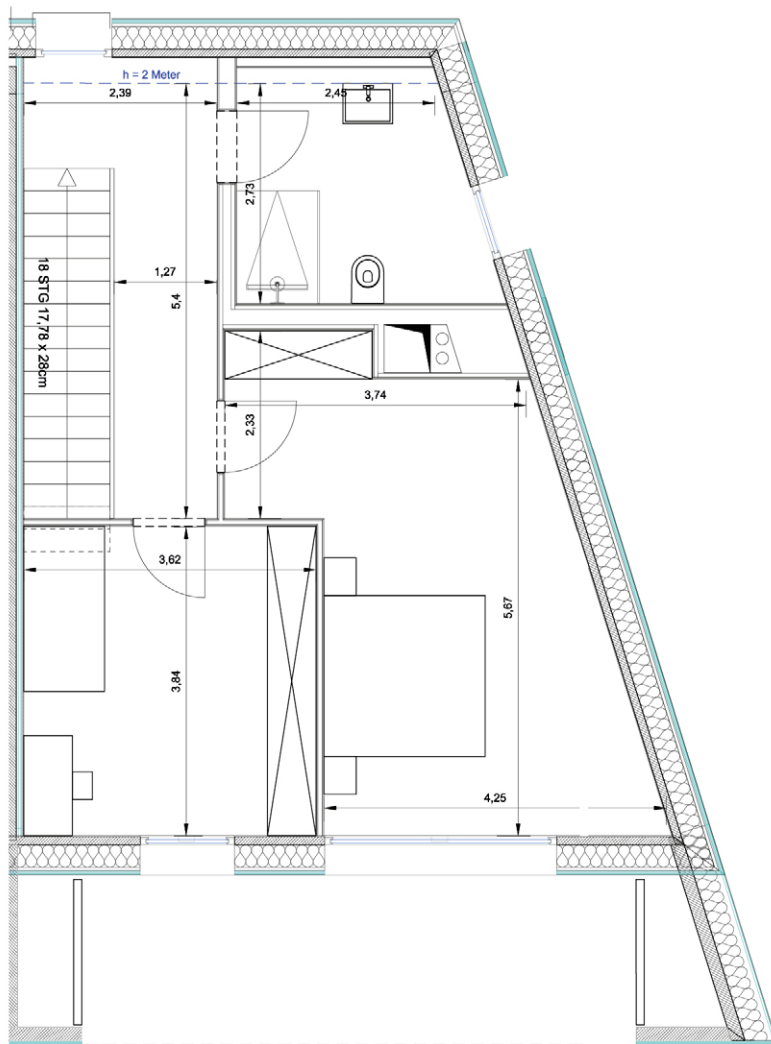
	
SURFACE	CHAMBRES
139,80 m²	4
	
SALLE DE BAIN	TERRASSE/JARDIN
1	OUI



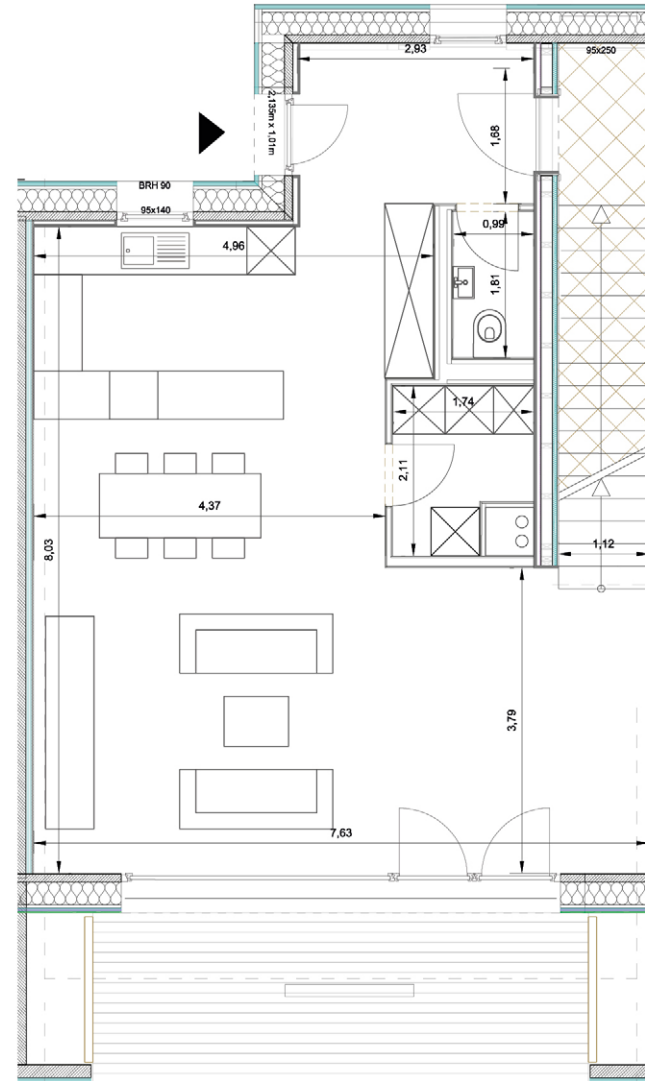
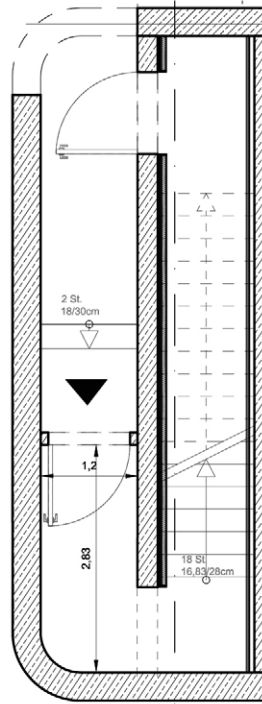


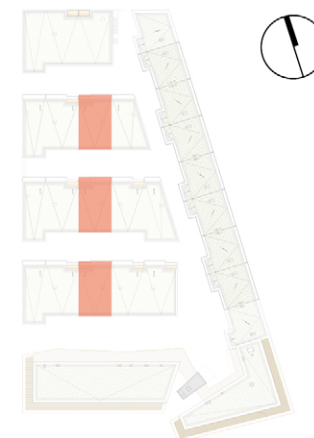
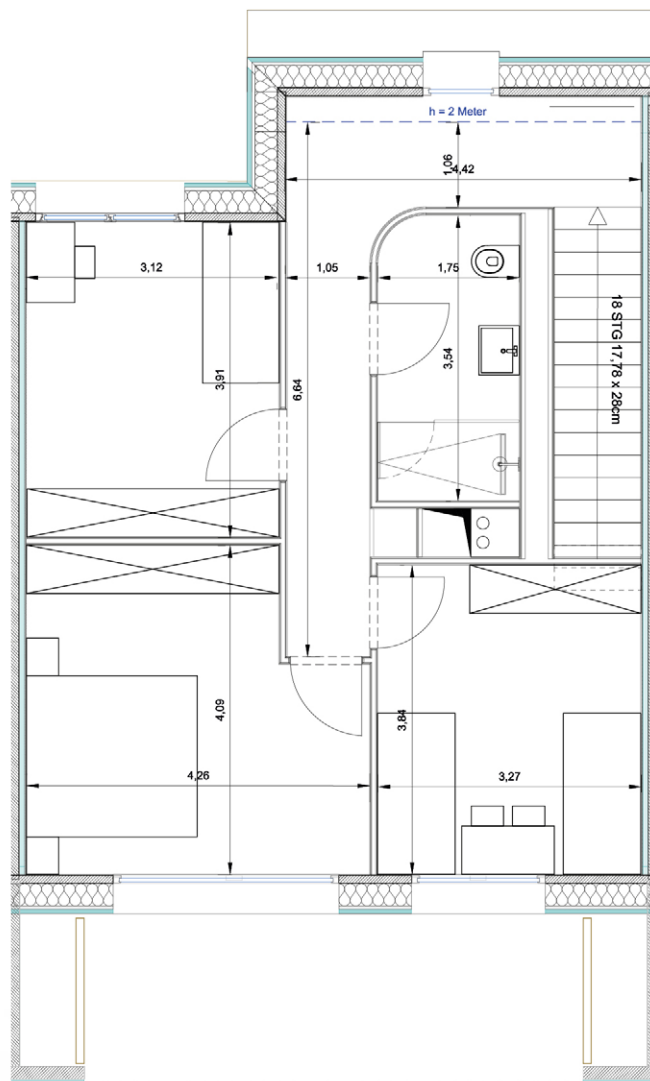
	
SURFACE	CHAMBRES
139,10 m²	4
	
SALLE DE BAIN	TERRASSE/JARDIN
1	OUI



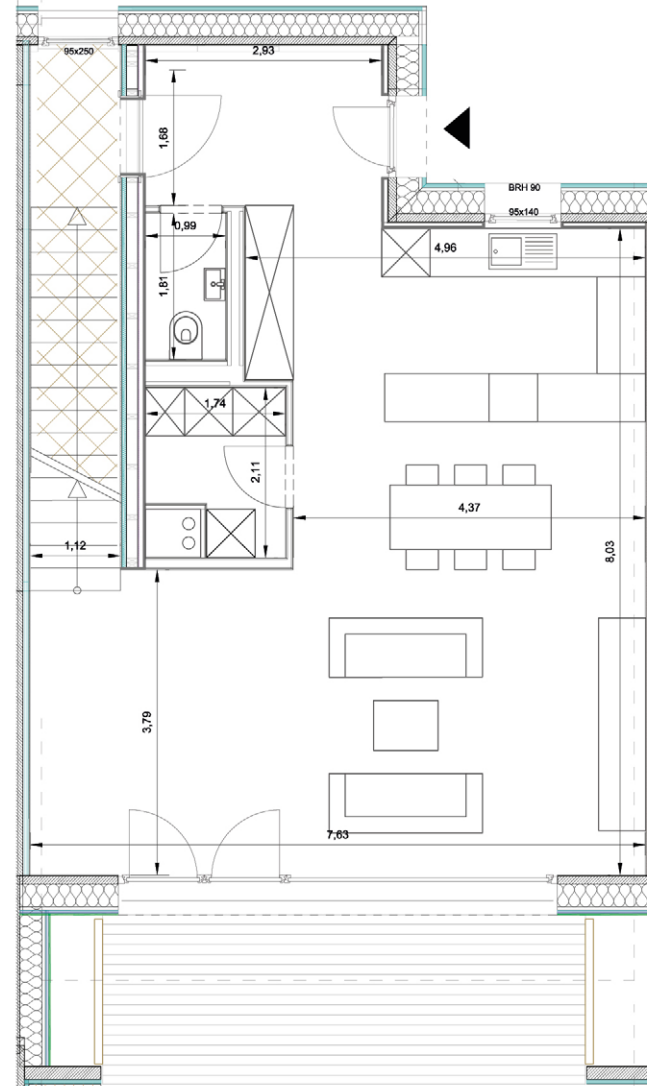
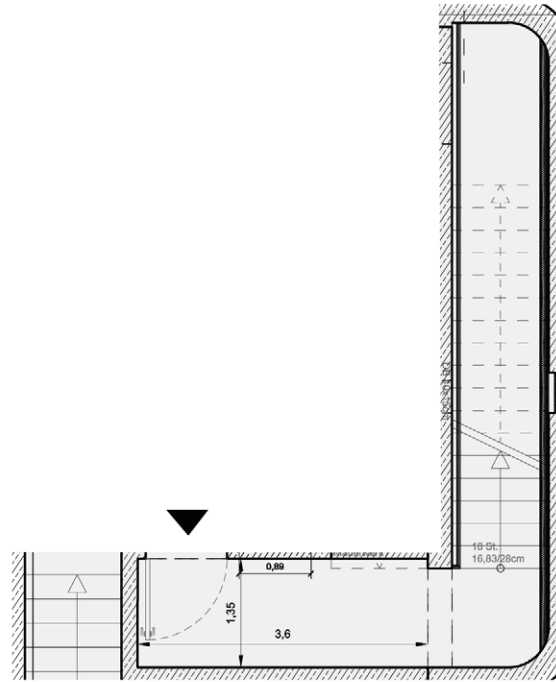


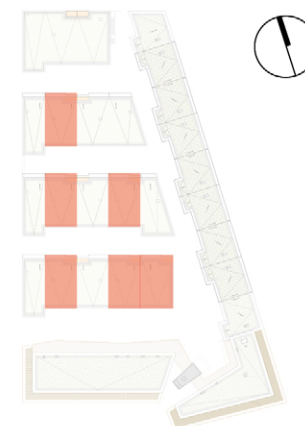
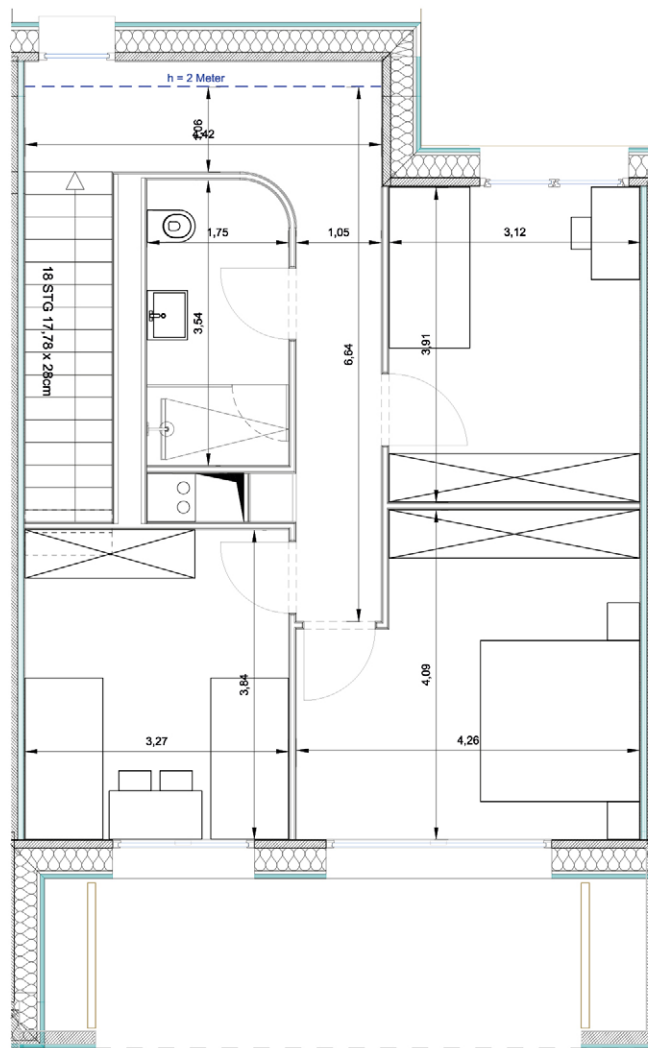
	
SURFACE	CHAMBRES
127,22 m²	2
	
SALLE DE BAIN	TERRASSE/JARDIN
1	OUI









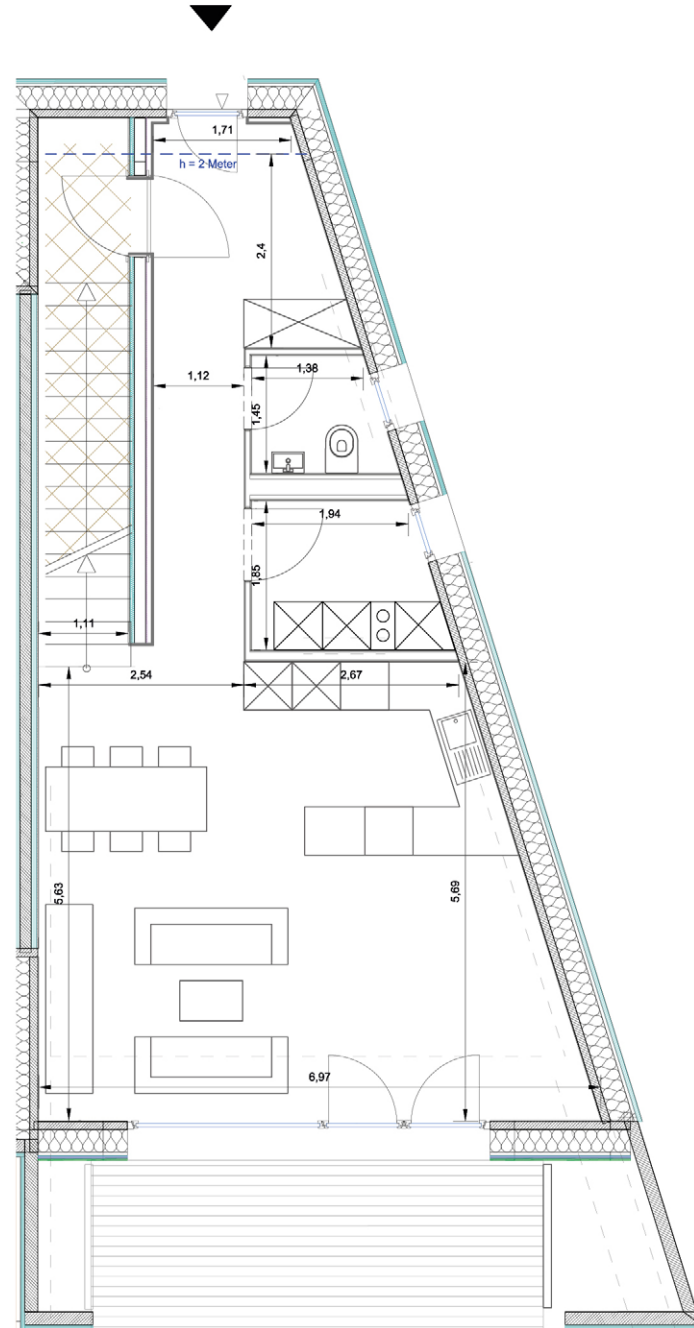
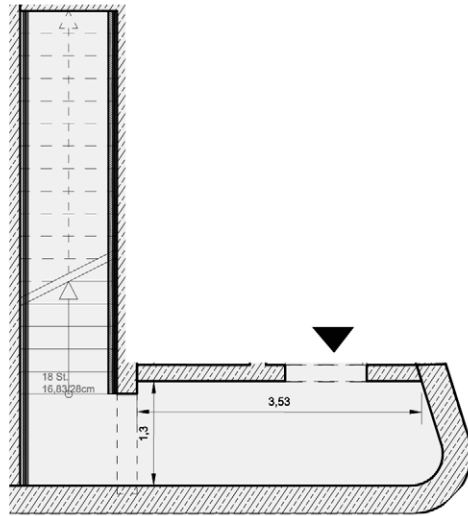
 SURFACE 138,53 m²	 CHAMBRES 3
 SALLE DE BAIN 1	 TERRASSE/JARDIN OUI

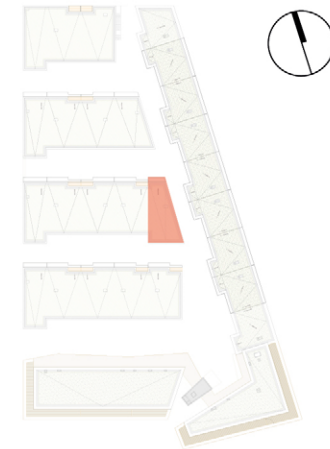
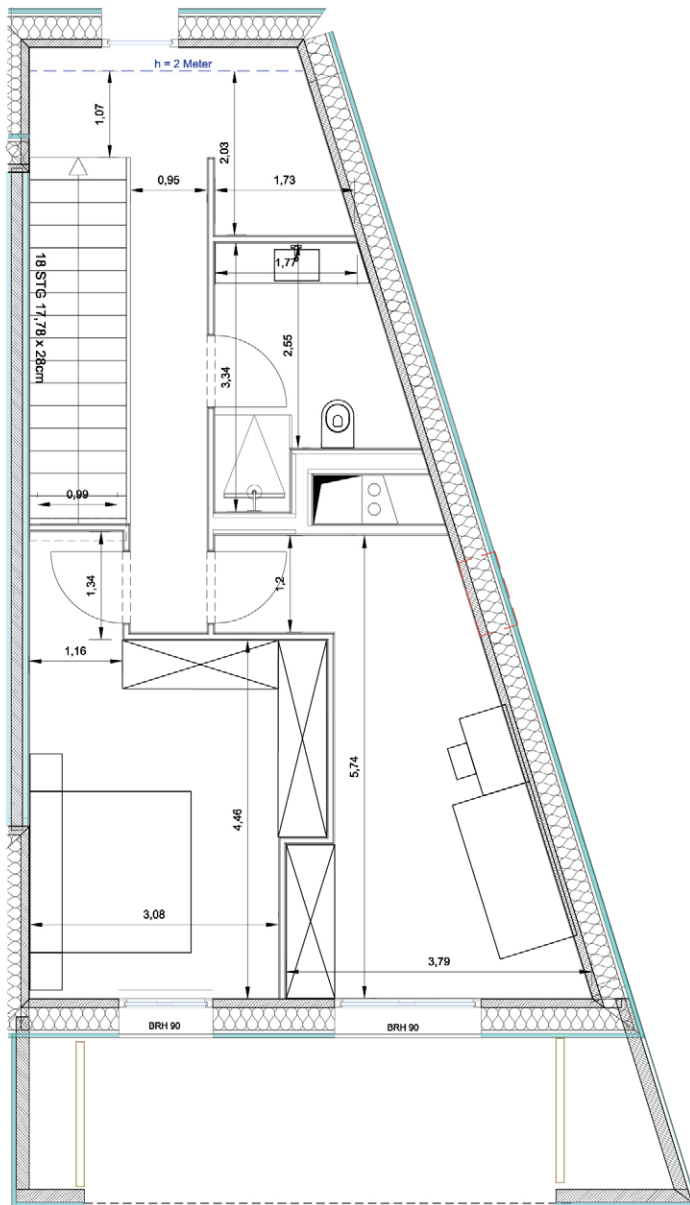




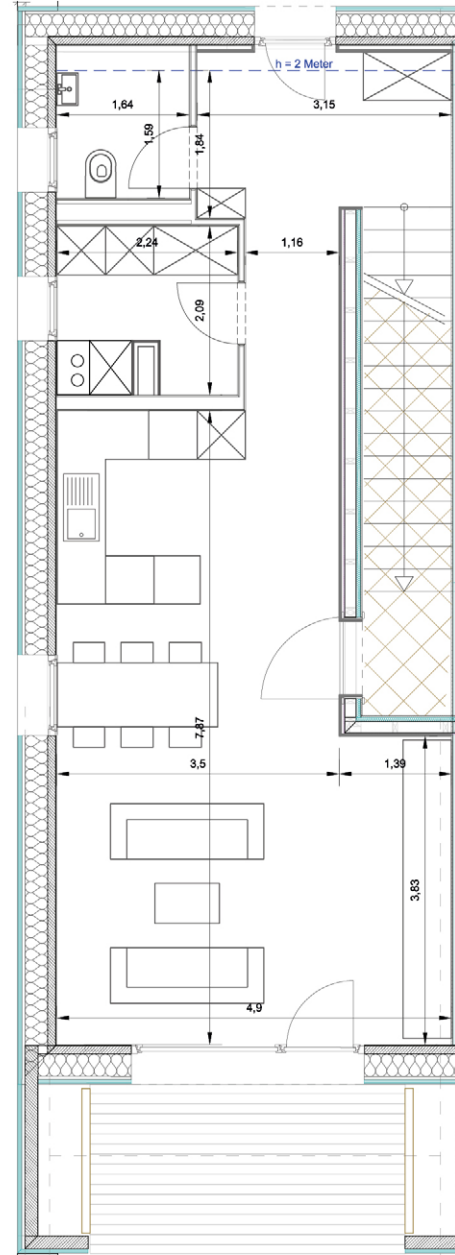
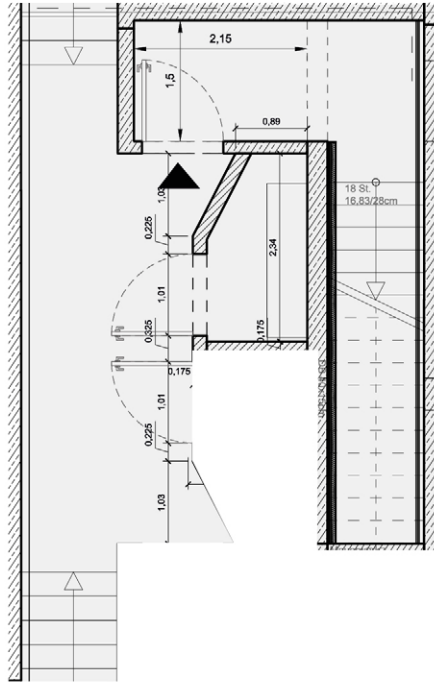
	
SURFACE	CHAMBRES
138,62 m²	3
	
SALLE DE BAIN	TERRASSE/JARDIN
1	OUI

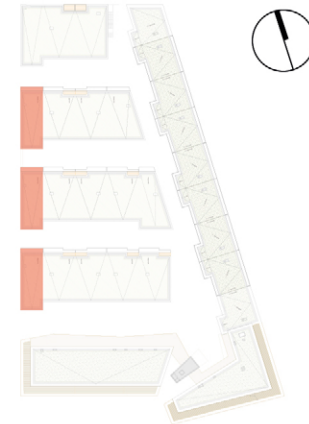
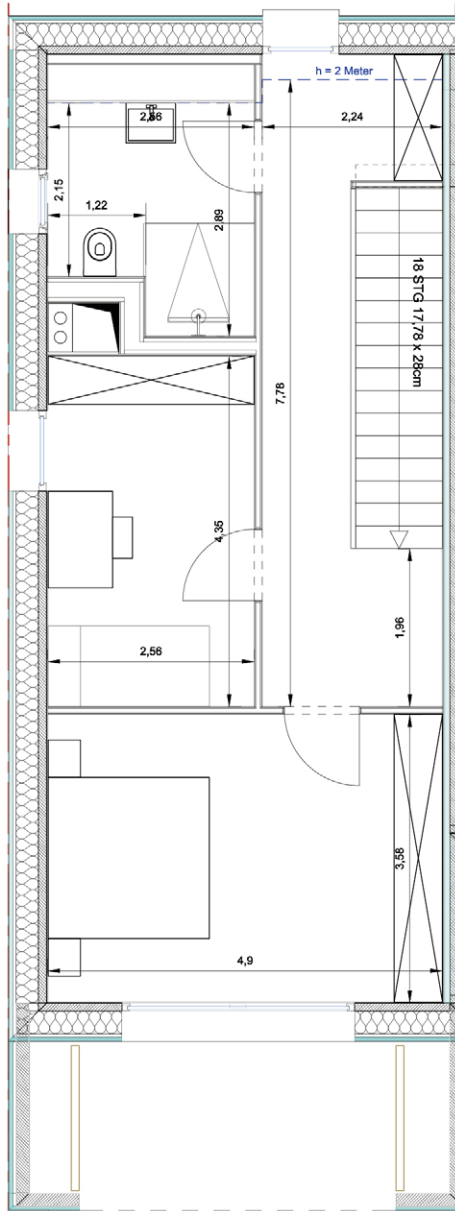
TRIPLEX 50 L





SURFACE	CHAMBRES
121,81 m²	2
SALLE DE BAIN	TERRASSE/JARDIN
1	OUI





SURFACE	CHAMBRES
115,43 m²	2
SALLE DE BAIN	TERRASSE/JARDIN
1	OUI

► 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 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.

05. DESCRIPTIF TRAVAUX

LES TRIPLEX 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.

► CONTACT

Fonds du Logement

52, Boulevard Marcel Cahen
L-1311 Luxembourg

Tél : 26 26 44 -1
service_vente@fondsdulogement.lu



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

