

PLANS ET CAHIER DES CHARGES

Maisons jumelées de prestige de 220m² habitable et 106 m² caves





PROJET DIPPACH GARE - RUE RENE GEYSEN – LOTS 03 et 04

Steinsel, en mai 2018

Madame, Monsieur,

Je vous remercie pour votre demande, concernant nos projets de constructions, sis à Dippach-Gare, dont vous trouverez la documentation détaillée en annexe.

Le projet est idéalement situé à 500m de la gare ferroviaire permettant ainsi un accès régulier vers Luxembourg-Centre sans embouteillages dans un minimum de temps.

Le principe volumétrique et architectural des 2 immeubles est quasiment identique, mais on propose plusieurs variantes de l'aménagement intérieur, adapté et personnalisé aux besoins individuels de nos clients.

Chaque immeuble dispose d'une cave (niveau -1) entièrement enterré et les garages se situent au rez-de-chaussée (niveau 0) de la voirie desservant, au même niveau que le living, la cuisine et la terrasse postérieure de l'immeuble, avec l'accès principal d'entrée et la sortie vers le jardin, sans escaliers ni rampe de garage. Au niveau +1 et +2 (combles partiellement mansardés) se trouvent les chambres à coucher et leurs salles de bains respectifs.

La surface des maisons est de **220 m2 HABITABLE**, sur 3 niveaux :

NIVEAU 0 : 73 m2 net (hors murs extérieurs)

NIVEAU 1 : 89 m2 net

NIVEAU 2 : 58 m2 net (partiellement mansardé)

La **surface utilitaire** est de **106 m2** : garages (35m2) et caves (71 m2)

L'immeuble dispose donc de 326 m2 en total.

Le projet sera construit en **Classe énergétique AAA**, utilisant des techniques et isolations de haute performance, tel que panneaux solaires, pompes à chaleur et Ventilation mécanique contrôlée avec récupération de chaleur. L'immeuble COMPLET dispose d'un chauffage de sol, y compris le volume des caves.

Le garage est exclus de l'enveloppe thermique et n'est pas chauffé, mais isolé de la même façon que le reste de l'immeuble.



PROJET DIPPACH GARE - RUE RENE GEYSEN – LOTS 03 et 04

Le cahier des charges proposé est haut de gamme et comprend entre autres :

- Carrelage complet des caves et garages, peinture des murs et plafonds.
- Pierre naturelle (granit, marbre) ou Parquet massif, pour les surfaces d'habitation.
- Stores à lamelles motorisées pour chaque fenêtre
- Menuiserie extérieur en PVC COULEUR et triple vitrage
- Douches italiennes avec séparation en verre sécurit
- Peinture intérieure complet de l'immeuble
- EVACUATION des terres de terrassement vers une déponie
- TERRASSES extérieurs et Alentours d'accès compris
- Etc etc etc...

Il va de soi, que le projet proposé reste encore adaptable à vos besoins personnels et on vous propose une visite des lieux du terrain ainsi qu'un rendez-vous dans nos bureaux, afin de répondre à toutes vos questions éventuelles et de visiter une de nos réalisations récentes.

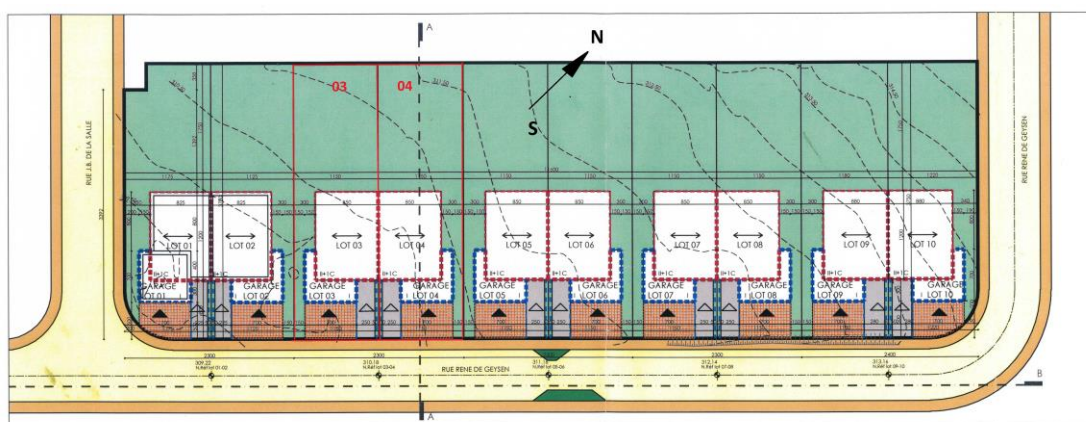
Avec l'expression de mes sentiments les plus respectueux.

Dipl. Ing. Serge DENTZER

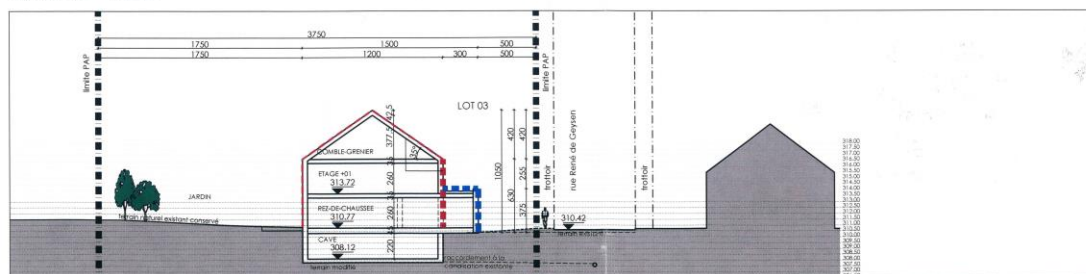


ww.geoportail.lu est un portail d'accès aux informations géolocalisées, données et services qui sont mis à disposition par les administrations publiques

Echelle approximative 1: 1,500



PLAN PAP - 1/500

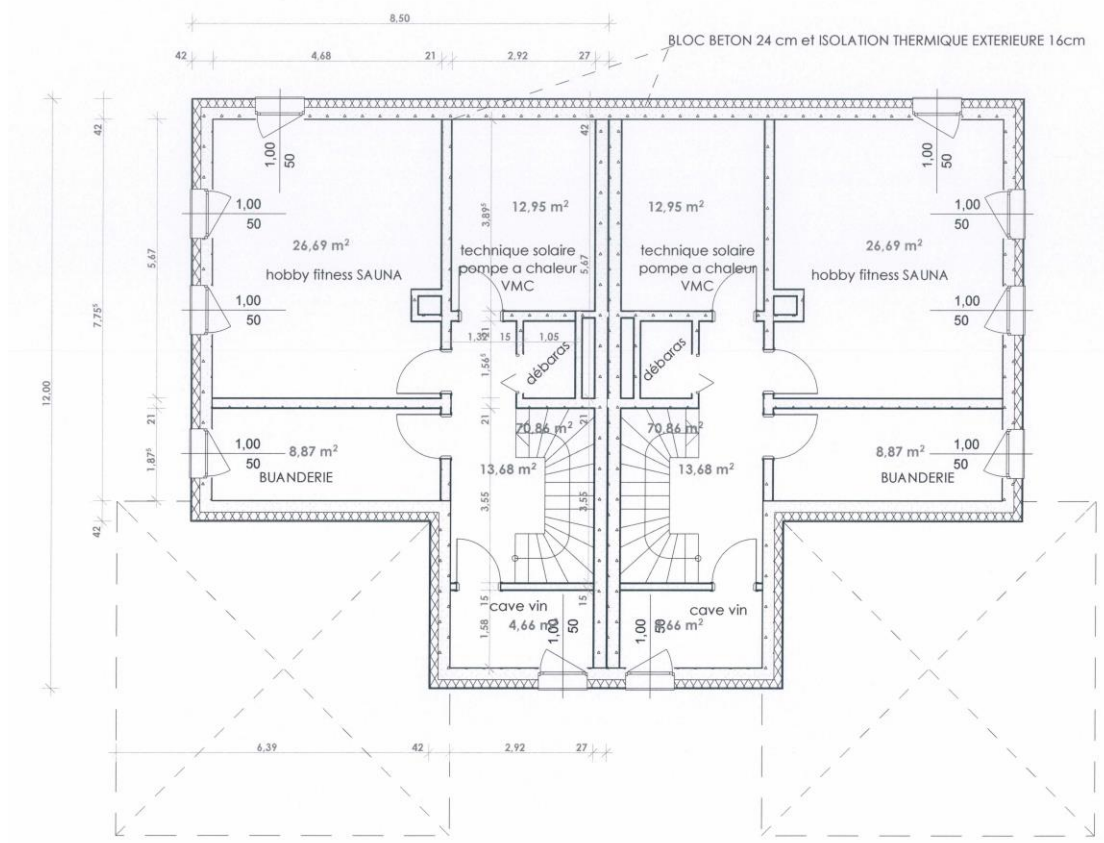


COUPE PAP - 1/500

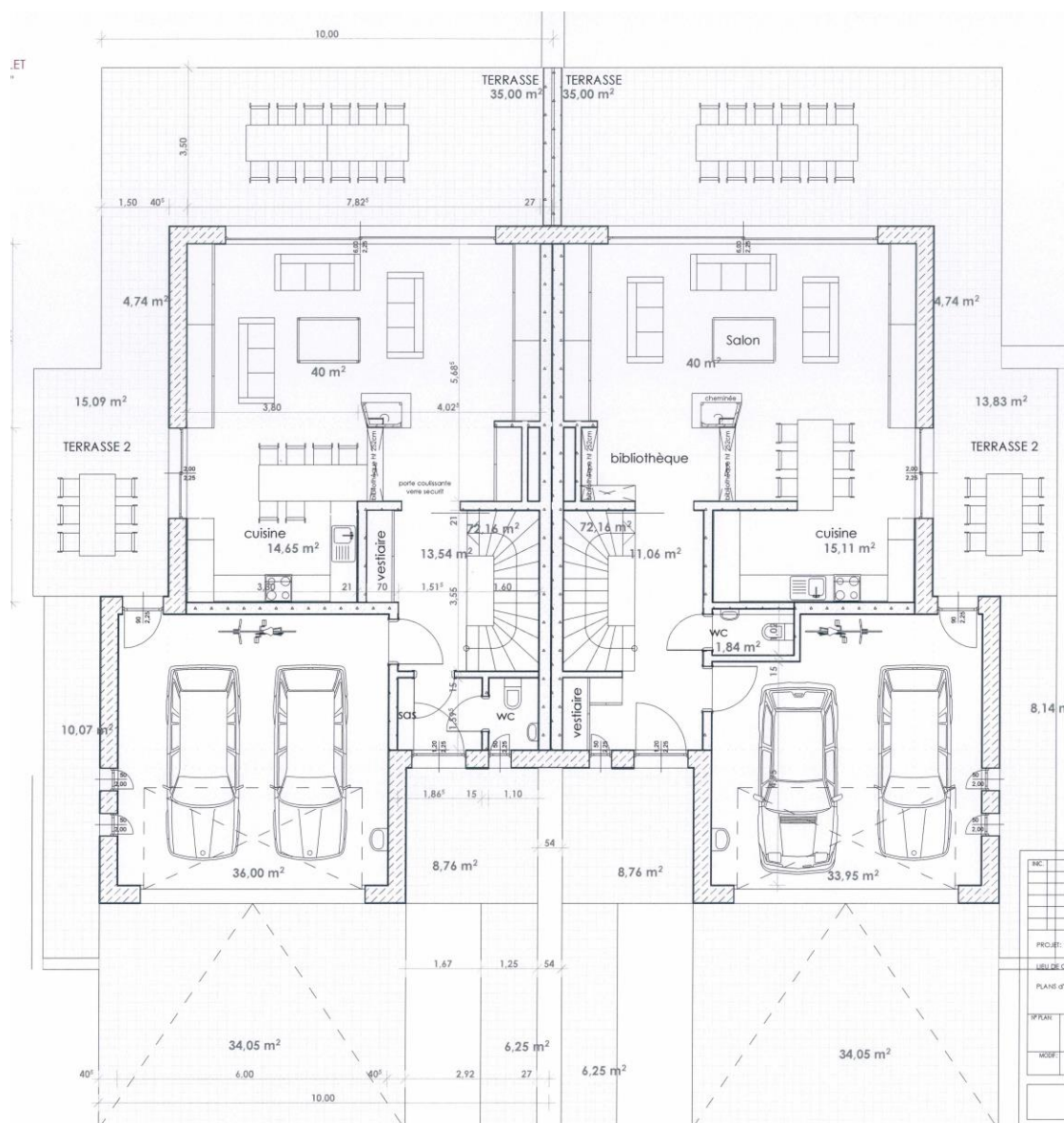
(Recul postérieur Terrain : 17.5m)

PLANS DU PROJET

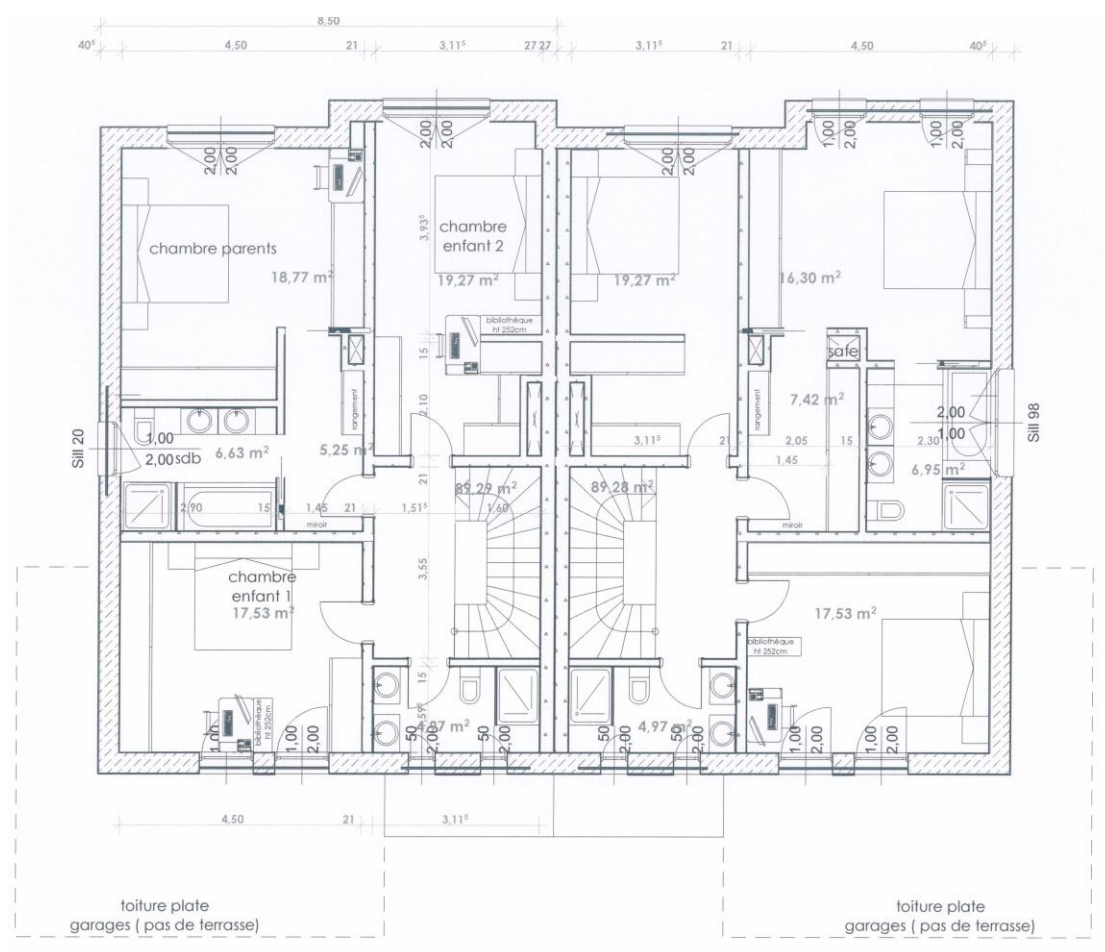




CAVES : 71 m²

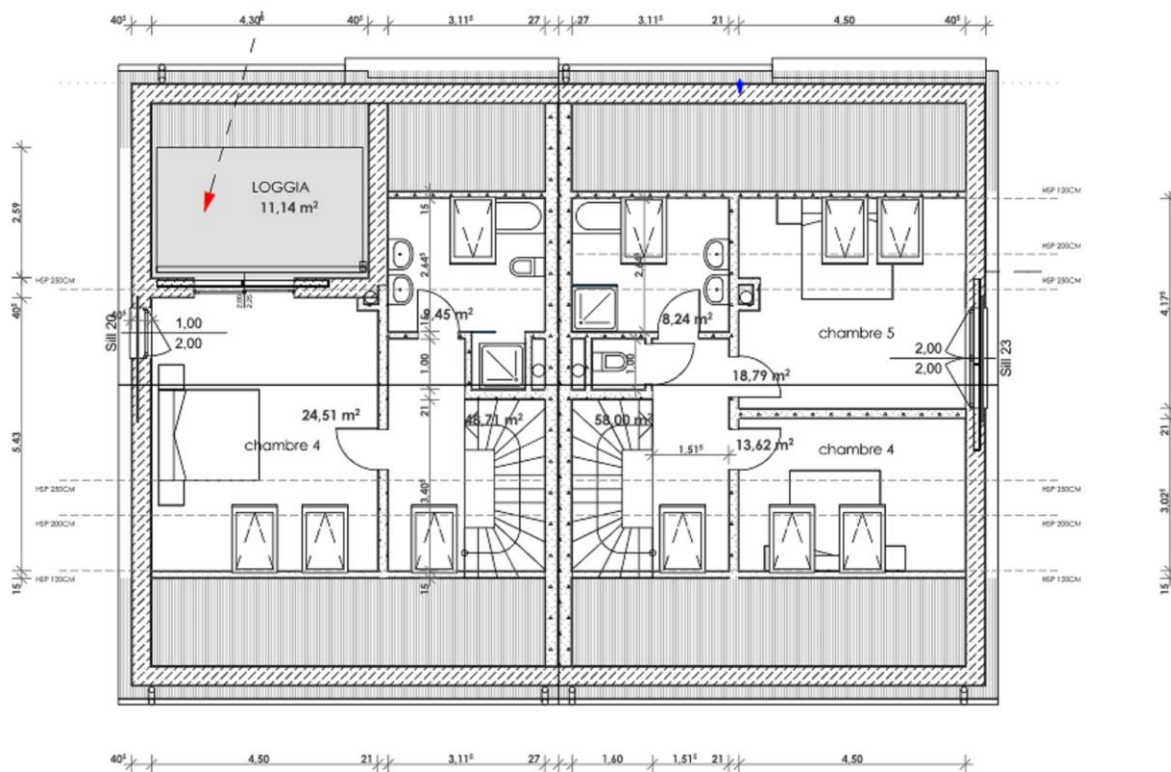


REZ DE CHAUSSEE : 73 m2 habitable / 35 m2 garages

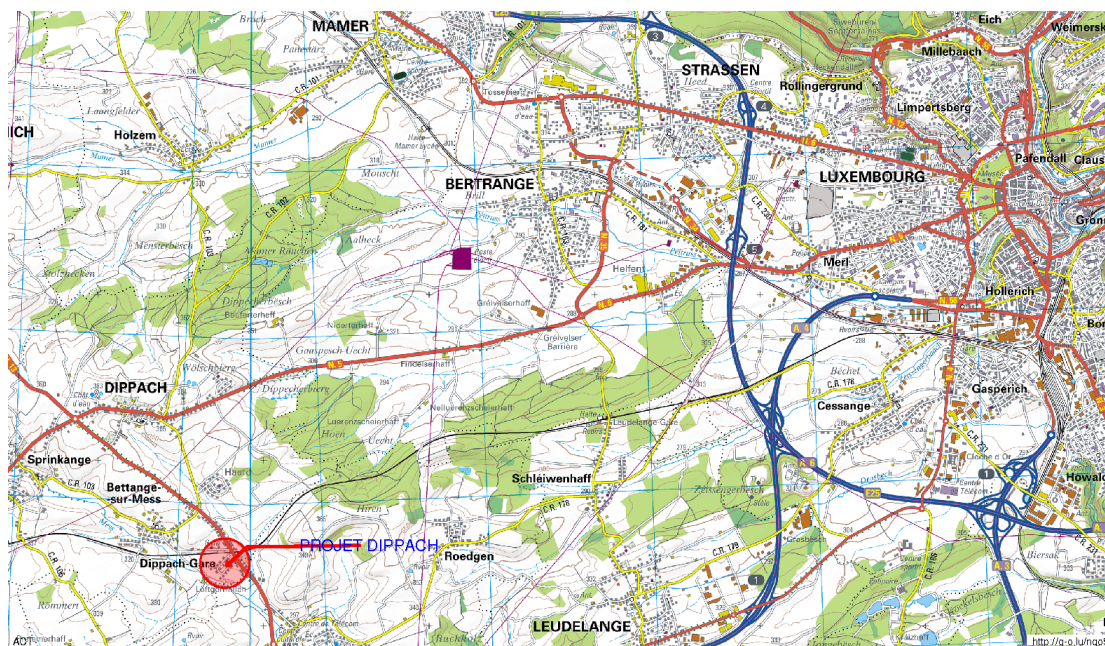


ETAGE : 89 m2 habitable

LOGGIA en VARIANTE



COMBLES : 58 m2 habitable



Descriptif du CAHIER DES CHARGES - MAISON PASSIVE AAA

(Cahier des charges détaillé sur demande : bcb@bcb.lu)

Gros - œuvre :

- frais d'architecte et frais d'ingénieur (calcul de stabilité) compris
- installation chantier, terrassement, remblayage des terres et Gazon.
- Evacuation des terres vers une déponie comprise
- CAVES : Murs extérieurs blocs en béton lourd, étanchéité et isolation thermique 8cm en styrodur, drainage.
- HABITATION : Murs extérieurs blocs Isolants BISOMARK 42.5cm (0.14 W/m²K)
- Murs intérieurs en béton ép. : 24cm, 17.5cm et 11,5cm selon plans et étude statique.
- Façade minérale sur filet antifissurage
- Dalles coulées en Béton armé C25/30 ép. 18 à 24cm
- Escaliers coulées sur place en béton armé
- Gaines vides et raccordement au réseau public : Canal, Eau, Ptt, ENOVOS : compris

Charpente et toiture :

- Charpente traditionnelle en bois traité, voligeage complet en PAVATEX isolair L35mm
- Isolation en laine minérale de **24 cm épaisseur** (Rockwool- (lambda : 0.035 W/mK))
- Revêtement de toiture en ardoises naturelles 25/35 (zinc en option)
- Revêtement de l'avant toit et toitures plates en ZINC-quartz patiné noir/gris.
- Chenaux et descentes en Zinc 100mm, dauphins en fonte.

Menuiserie extérieure :

- Fenêtres en PVC-blanc ou couleur ép. 90mm –marque **FEBA : triple vitrage** (4/12/4/12/4 ,U =0.5 W/m²K)
- Stores à lamelles motorisées pour l'immeuble entier.

Sanitaire :

- Tous les appareils sanitaires selon plans type « keramag ou Villeroy et Boch, Duravit »
- Robinetteries mitigeurs type « Grohe »
- Cabines de douche comprises, douches italiennes avec verre securit
- WC- suspendus au mur (Sanbloc)
- Accessoires : Miroirs, tablettes, porte brosse/savon etc. comprises.

Electricité :

- chambres : 7prises, 1pt lumineux, 1prise TV.
- cuisine : 5prises doubles, 5 prises simples, 2pt lumineux
- living : 10prises, 1 prise TV, 1prise PTT, prise terrasse ext. 2pt. Lumineux et 1 pt lumineux extérieur.
-+++++....selon devis détaillé

Plafonnage :

- Application d'une couche d'accrochage « Betoncontact » sur les éléments en béton armé et sous-filet anti fissurage.
- Plafonnage traditionnel des murs et plafonds ép. 1.5-2 cm, baguettes d'angle etc.
- Murs de cave : Mortier projeté et taloché. Ep. : 1- 1.5 cm

Revêtement des sols :

- isolation thermique et acoustique sous chapes + chape armée de 6-8cm ép.
- carrelage ou pierre naturelle des parties habitables d'une valeur matériel de 60.-€/m² htva (option : parquet des chambres au prix identique)
- carrelage des caves, buanderie et garage d'une valeur matériel de 30.-€/m² htva.
- Faïences murales (ht.260cm) dans les SDB d'une valeur matériel de 60.-€/m² htva.

Menuiserie intérieure et garde corps:

- Portes intérieures selon plans en hêtre nature ou laqué blanc, quincaillerie en INOX.
- portes coulissantes hors mur en hêtre naturel contre-plaqué selon plans.
- Garde corps métalliques, ou INOX, sur mesure.

Chauffage :

- chauffage type « pompe à chaleur »: ZEHNDER, avec boiler eau chaude séparé de 400 l.
- panneaux solaires sur toiture (eau sanitaire) comprises
- Ventilation mécanique contrôlée avec récupération de chaleur. (VMC)
- CHAUFFAGE DE SOL complet de l'immeuble

Façade extérieure isolante :

- application d'une sous-couche de mortier colle (+- ép. 15 mm) filet anti-fissurage COMPLET sur toute la surface extérieure du bâtiment
- Façade minérale projetée couleur au choix client. (couleur minérale)

Alentours, Accès maison et raccordement public :

- *Terrasse du jardin extérieur (selon plans) comprise* (pavés à emboîtement*)
- Accès principal garages et entrée compris (pavés à emboîtement*)
- Raccordement public, canal, eau, ptt , etc. compris . 6-8 ml
- ** revêtement en pavées et bordures posées sur **Dalle en BETON épaisseur 20cm***

Peinture intérieure et cuisine:

- Travaux de peinture intérieure compris dans l'offre (habitation et caves)

Cuisine équipée : en option

Délai de construction : 295 jours ouvrables après l'autorisation du permis de construire.

PRIX DE VENTE CLEF EN MAIN, TERRAIN 03 ou 04 de 431m2 compris

1.268.486.- €uro TTC **

(Prix TVA17% moins abattement TVA 50.000.- euro - prix actualisé 2018)**

** sous réserve de l'acceptation du dossier par l'Enregistrement et domaines