



Résidence

L'OPÉRA



## Bienvenue **À SCHIEREN**

À seulement 30 km de la capitale luxembourgeoise, cette nouvelle réalisation se niche dans le prolongement du quartier d'affaires du Kirchberg.

Profitez d'un cadre de vie privilégié au cœur de la ville avec toutes les commodités. À proximité, vous trouvez les écoles, les crèches et les commerces ainsi que la gare de Schieren qui se situe à seulement 5 min. à pied.

Les week-ends, évadez-vous dans les sentiers de promenade proches de la commune, explorez la Vallée des 7 Châteaux ou laissez vos enfants se défouler à la piscine de Colmar-Berg.

Laissez-vous séduire par cette résidence moderne et élégante conçue pour vous garantir un confort maximal.

## Situation géographique

# PLAN D'ACCÈS

### Situation idéale:

- à 30 minutes de Luxembourg-Ville (Plateau du Kirchberg)
- à 8 minutes du Centre Commercial Cactus Ingeldorf
- à 5 minutes du Château de Colmar-Berg
- à 5 minutes à pied de la gare de Schieren

### En voiture:

- A7 : Autoroute du Nord
- à 3 km du Château de Colmar-Berg
- à 5 km du Centre Commercial Cactus à Ingeldorf

### En bus (200 mètres) :

- Ligne 509 : Ettelbruck - Colmar-Berg
- Ligne 512 : Gilsdorf - Diekich - Ettelbruck

### En train (gare routière à 500 mètres) :

- Ligne 10 : Luxembourg - Troisvierges - Gouvy



# Description DE L'IMMEUBLE

## Immeuble de standing avec ascenseur comprenant :

- 12 Appartements
- 18 Emplacements de parking au sous-sol
- 12 Caves individuelles au sous-sol
- 1 Buanderie collective au sous-sol
- 1 Chaufferie / Local technique au rez-de-chaussée
- 1 Local vélos au sous-sol
- 1 Local poubelles au sous-sol
- 1 Local poussettes au rez-de-chaussée

Classe énergétique **A B A**

Classe de performance énergétique : Classe A

Classe d'isolation thermique : Classe B

Classe de performance environnementale : Classe A

## Rez-de-chaussée :

- 1 Hall d'entrée et couloir avec cage d'escalier et ascenseur
- 1 Espace vert appartenant à la copropriété en fond de parcelle
- 6 Places de stationnement extérieures avec circulation à l'avant, attribuées aux visiteurs et rétrocedées à la ville. (Place non privative)
- 2 Appartements avec terrasse et jardin sur toiture terrasse (voir plans de vente délimitation du jardin)

## Étage 1 :

- 4 Appartements avec terrasse
- 1 Couloir avec cage d'escalier et ascenseur

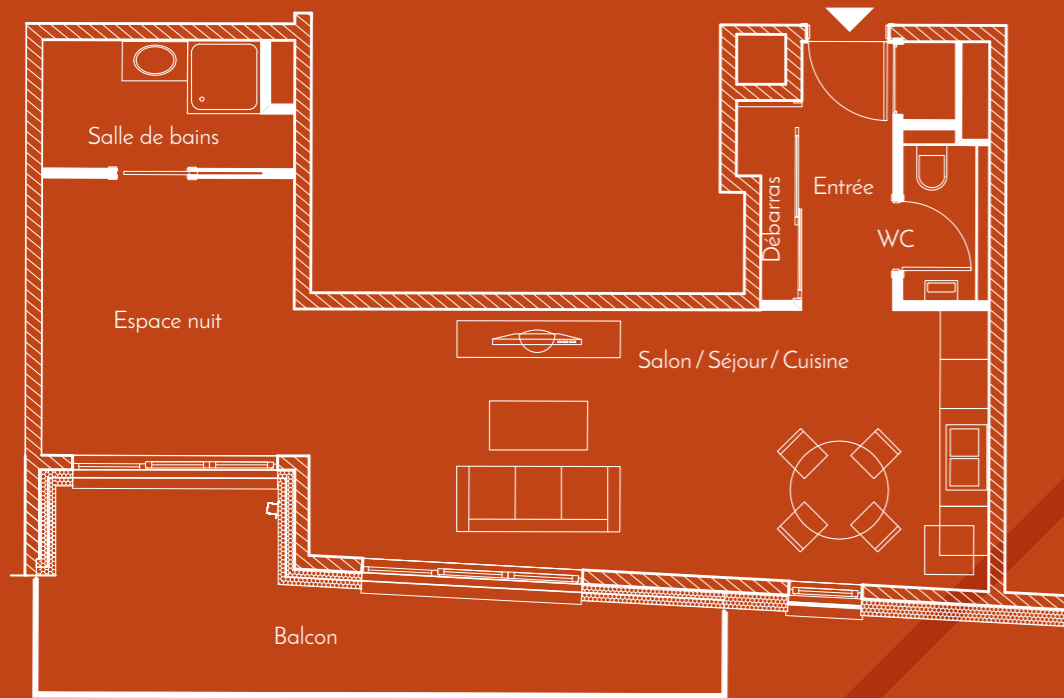
## Étage 2 :

- 4 Appartements avec terrasse et balcon
- 1 Couloir avec cage escalier et ascenseur

## Étage en retrait :

- 2 Appartements avec 2 terrasses
- 1 Couloir avec cage escalier et ascenseur





## Appartement Type STUDIO

**Surface totale cadastrale:**  
51,19 m<sup>2</sup>

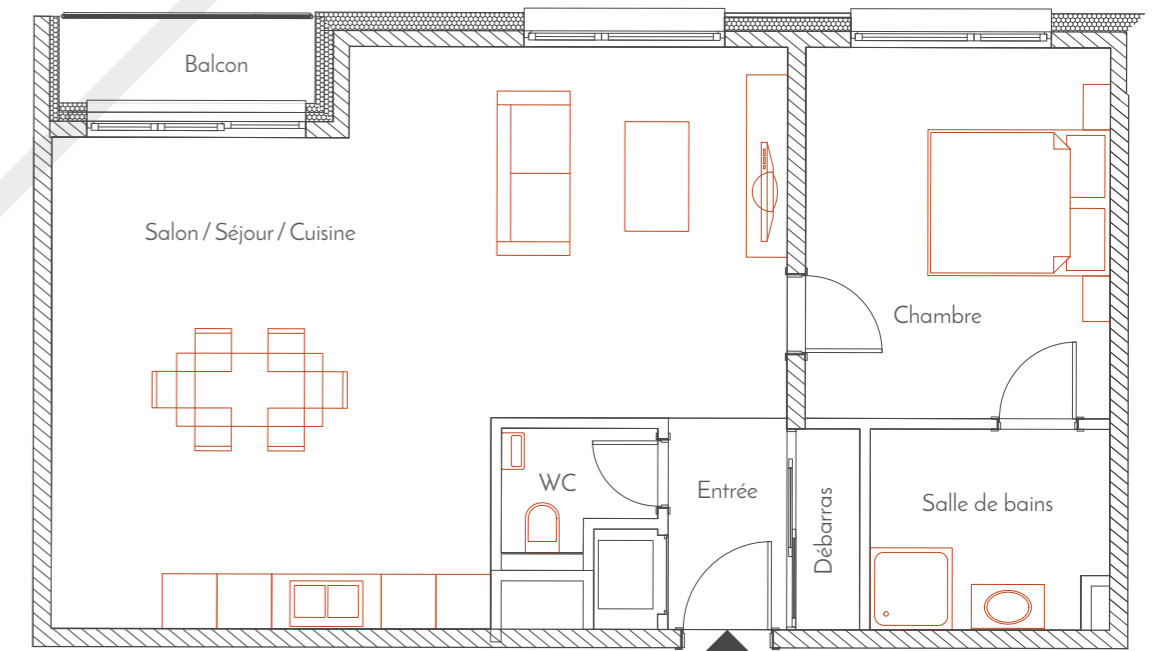
Salon / Séjour / Cuisine : 26,90 m<sup>2</sup>  
Balcon : 13,86 m<sup>2</sup>  
Entrée : 3,67 m<sup>2</sup>  
Débarras : 1,22 m<sup>2</sup>  
WC : 1,75 m<sup>2</sup>  
Salle de bains : 4,50 m<sup>2</sup>  
Espace nuit : 10,84 m<sup>2</sup>

Images non contractuelles. Toutes les mesures sont données à titre indicatif.

## Appartement Type 1 CHAMBRE

**Surface totale cadastrale:**  
69,08 m<sup>2</sup>

Salon / Séjour / Cuisine : 40,71 m<sup>2</sup>  
Balcon : 2,67 m<sup>2</sup>  
Entrée : 3,01 m<sup>2</sup>  
Débarras : 1,54 m<sup>2</sup>  
WC : 2,03 m<sup>2</sup>  
Salle de bains : 5,59 m<sup>2</sup>  
Chambre : 13,58 m<sup>2</sup>





## Appartement Type 2 CHAMBRES

Surface totale cadastrale:  
**86,38 m<sup>2</sup>**

Salon / Séjour / Cuisine : 32,78 m<sup>2</sup>

Balcon : 4,13 m<sup>2</sup>

Entrée : 8,19 m<sup>2</sup>

Débarras : 1,73 m<sup>2</sup>

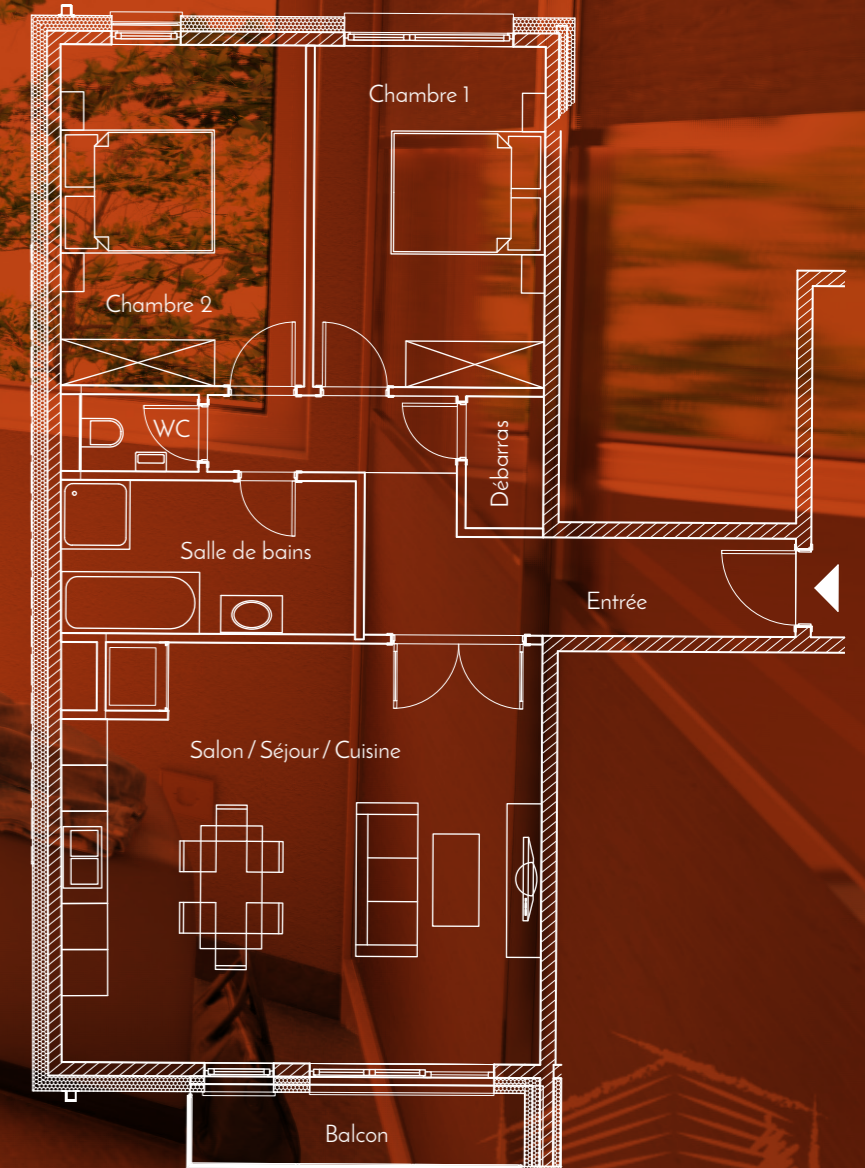
WC : 1,53 m<sup>2</sup>

Salle de bains : 7,65 m<sup>2</sup>

Couloir : 3,25 m<sup>2</sup>

Chambre 1 : 13,34 m<sup>2</sup>

Chambre 2 : 14,14 m<sup>2</sup>





## Appartement Type 3 CHAMBRES

Surface totale cadastrale:  
123,57 m<sup>2</sup>

Salon / Séjour / Cuisine : 42,89 m<sup>2</sup>

Terrasse : 69,85 m<sup>2</sup>

Entrée : 8,49 m<sup>2</sup>

Débarras : 4,75 m<sup>2</sup>

Vestiaire : 2,40 m<sup>2</sup>

Couloir : 4,34 m<sup>2</sup>

Salle de bains : 6,94 m<sup>2</sup>

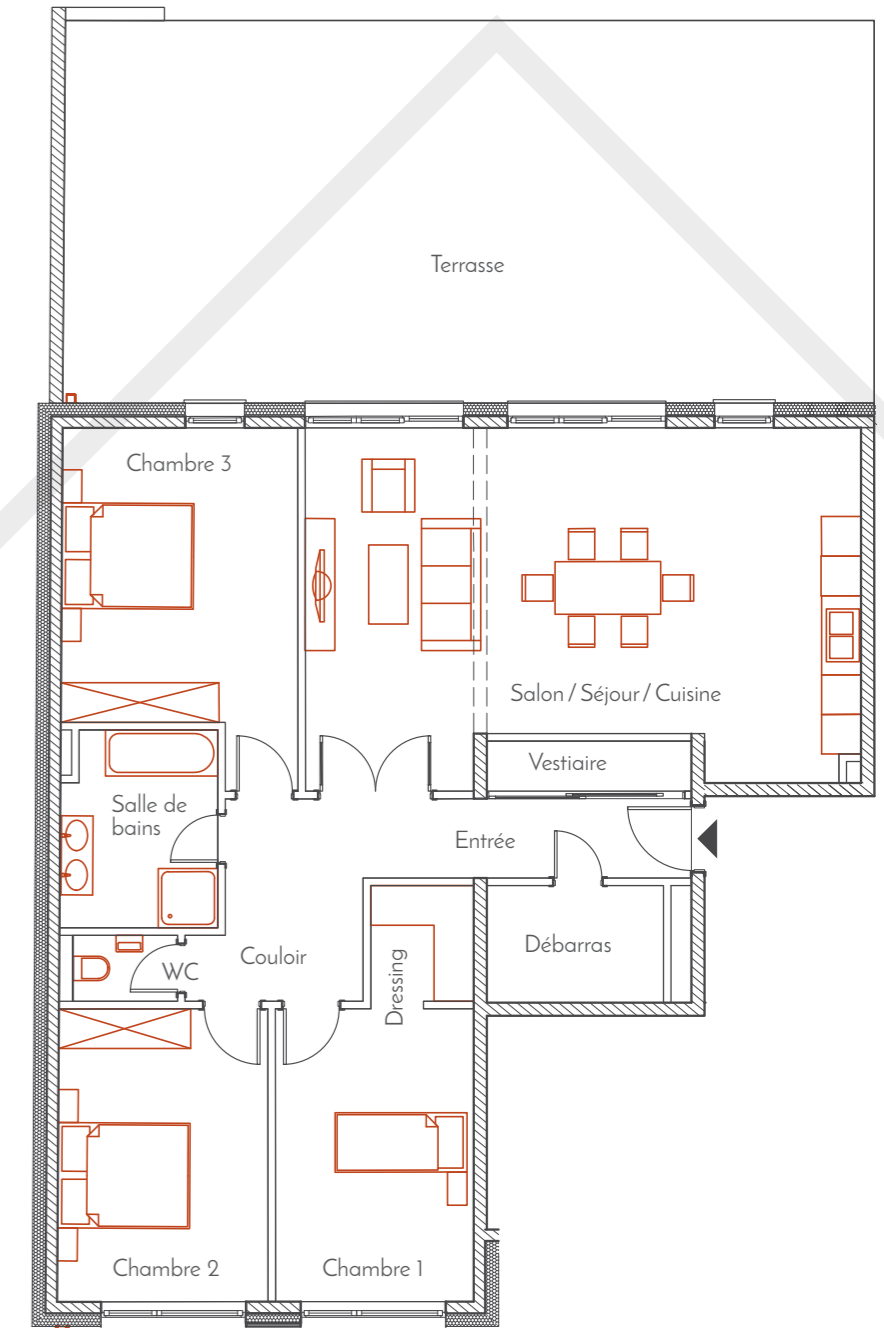
WC : 1,71 m<sup>2</sup>

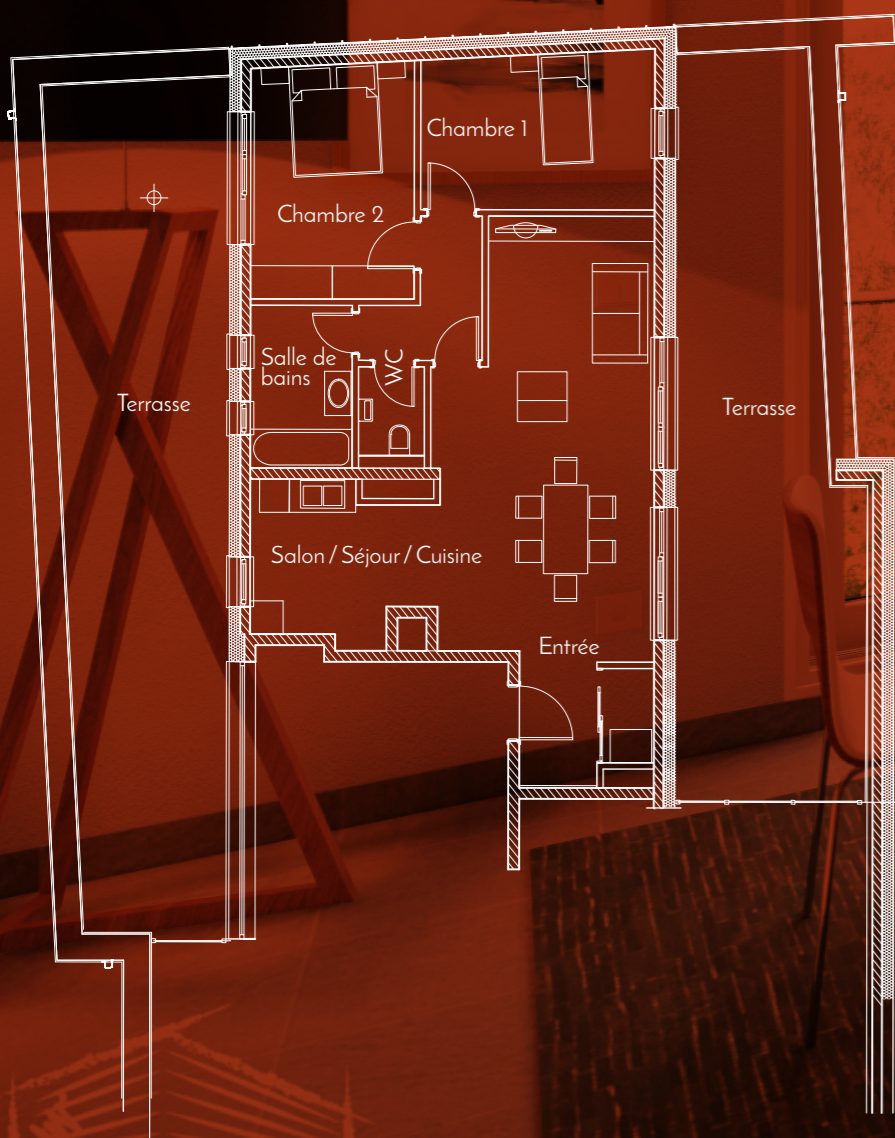
Chambre 1 : 13,34 m<sup>2</sup>

Chambre 2 : 14,14 m<sup>2</sup>

Chambre 3 : 17,13 m<sup>2</sup>

Dressing : 2,83 m<sup>2</sup>





## Appartement Type PENTHOUSE

Surface totale cadastrale:  
**81,08 m<sup>2</sup>**

Salon / Séjour / Cuisine : 37,5 m<sup>2</sup>  
2 Terrasses : 39,20 m<sup>2</sup> et 45,54 m<sup>2</sup>  
Entrée : 3,18 m<sup>2</sup>  
Débarras : 1,56 m<sup>2</sup>  
WC : 1,90 m<sup>2</sup>  
Salle de bains : 5,41 m<sup>2</sup>  
Couloir : 4,01 m<sup>2</sup>  
Chambre 1 : 12,52 m<sup>2</sup>  
Chambre 2 : 11,88 m<sup>2</sup>



# Bureaux DE VENTE

MELSEN IMMOBILIÈRE 56 A Cité Op Soltgen, L-3862 Schifflange  
8, Rue du Curé L-9217 Diekirch (Centre Commercial Match)  
Tél. 44 83 73 1 melsen-immo.lu

PRIME AGENCY 17 Rue Edmond Reuter, L-5326 Contern,  
Tél. 27 51 82 98 prime-agency.lu



MAÎTRE D'OUVRAGE : COHE SARL