



REAL ESTATE DEVELOPMENT

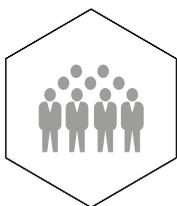
RÉSIDENCE MIRADOU
M A M E R

6 APPARTEMENTS DE CARACTÈRE

RÉSIDENCE MIRADOU

P R É S E N T A T I O N

BIENVENUE AU LUXEMBOURG !



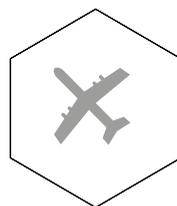
12 000 NOUVEAUX RÉSIDENTS CHAQUE ANNÉE

en solde net sont attirés par la vigueur de son économie, le niveau de sécurité élevé des biens et des personnes, le pragmatisme et la stabilité politique qui y règnent.



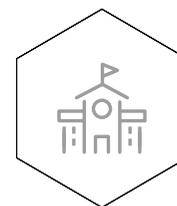
DOUCEUR DE VIVRE

Au-delà des seuls aspects économiques, c'est à sa douceur de vivre que le Grand-Duché doit son incroyable développement. Le pays jouit d'une histoire riche (*plusieurs sites sont classés au patrimoine mondial de l'Unesco*) et d'une vie culturelle développée, en lien avec sa situation géographique privilégiée au cœur de l'Europe.



INFRASTRUCTURES DE PREMIER PLAN

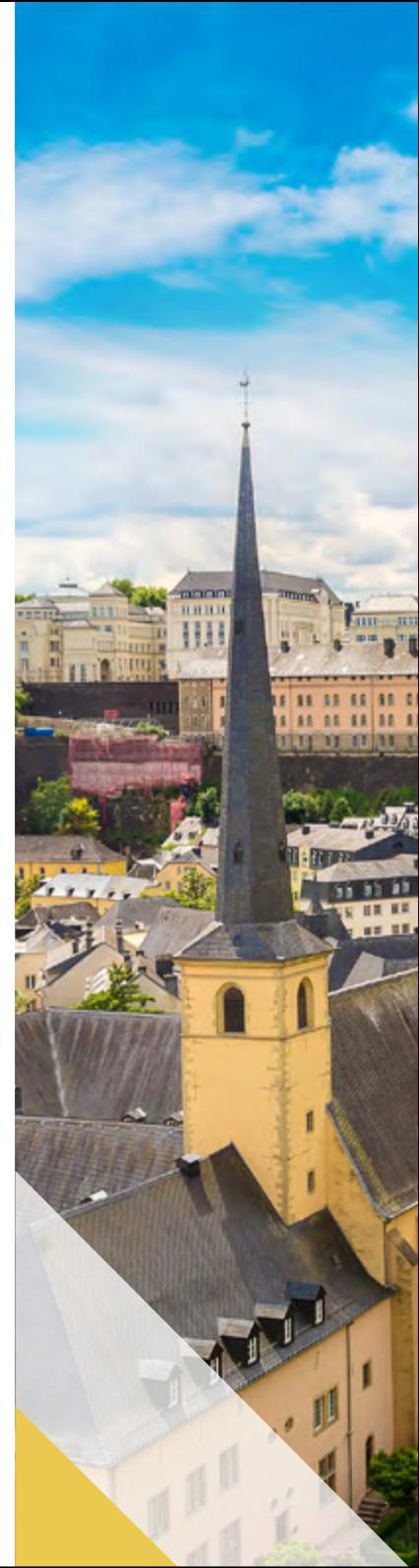
TGV, aéroport international et autoroutes relient les résidents du Grand-Duché à toutes les métropoles européennes.



SYSTÈME ÉDUCATIF INTERNATIONAL

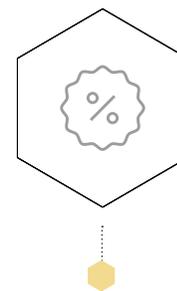
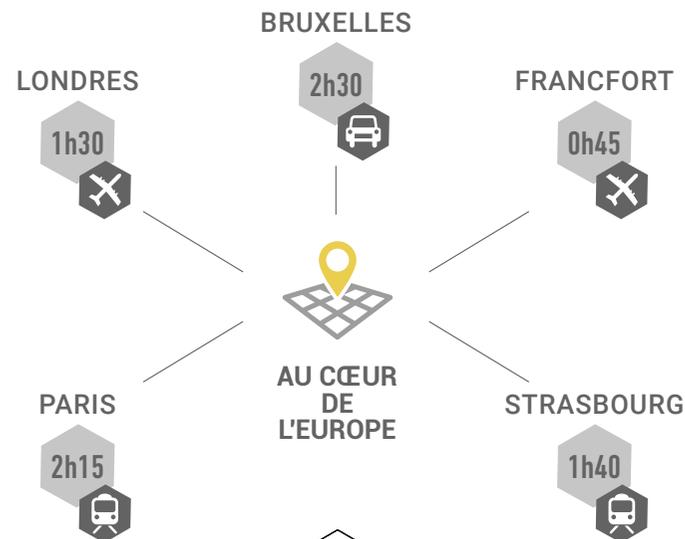
Le Luxembourg s'illustre par son multiculturalisme : plus de 45% des résidents sont d'origine étrangère et 170 nationalités sont représentées. Les enfants scolarisés y apprennent rarement moins de 3 langues.

Plus d'informations sur www.luxembourg.lu





PLACE FINANCIÈRE D'ENVERGURE MONDIALE
ET BERCEAU DE L'UNION EUROPÉENNE,
LE LUXEMBOURG OFFRE À SES RÉSIDENTS
UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL.



CHIFFRES CLÉS 2022

4,6% CHÔMAGE (05/2022)

6,8% INFLATION (06/2022)

645 000 POPULATION (06/2022)

6,9% CROISSANCE PIB (par rapport à 2021)

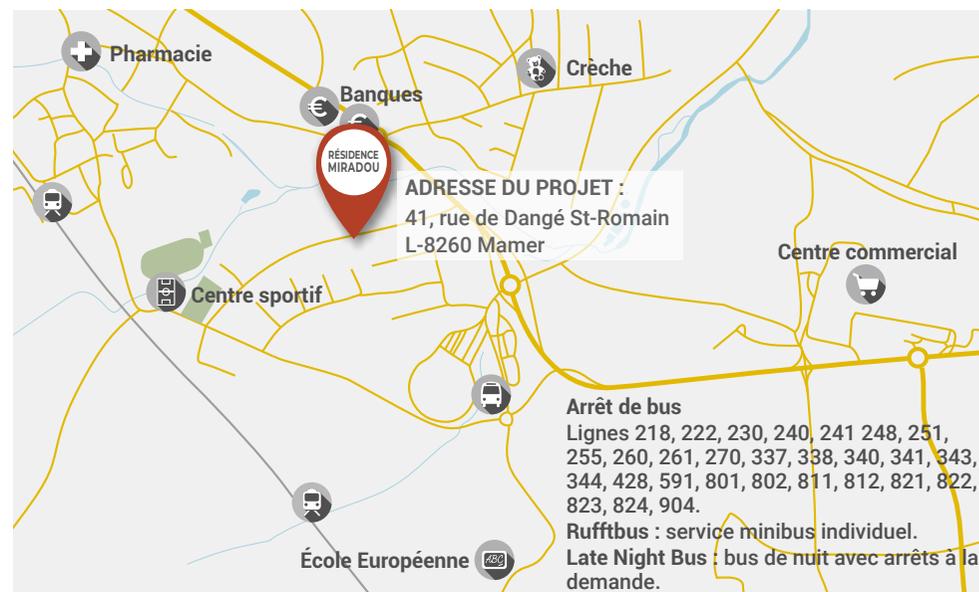
24,9% DU PIB DETTE PUBLIQUE POST-COVID

Sources : Statec / www.jll.lu

COMMUNE LIMITROPHE DE LUXEMBOURG-VILLE

DECOUVREZ LE CHARME D'UNE COMMUNE DYNAMIQUE, MULTICULTURELLE ET RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

- ✔ Située à une dizaine de kilomètres au nord-ouest de LUXEMBOURG-VILLE, la commune de MAMER, regroupée avec les localités de CAPELLEN et HOLZEM, compte 10 500 habitants qui profitent du charme verdoyant et de la qualité de vie que la ville leur offre.
- ✔ Le dynamisme de l'activité économique à l'ouest de la capitale, porté par ses centres commerciaux et ses zones d'activités (*Parc de Capelle, zone Bourmicht...*), concourt à l'attractivité de MAMER dont l'accès est aisé, notamment grâce à l'autoroute A6 (*Luxembourg <-> Belgique*).
- ✔ La commune de MAMER offre à ses résidents tous les services utiles (*centres commerciaux, banques, pharmacies, boulangeries, instituts de beauté...*), ainsi que les infrastructures éducatives et périscolaires nécessaires (*école fondamentale, lycée, école européenne, campus scolaire, maisons-relais, clubs sportifs...*).
- ✔ Trains, bus et pistes cyclables à disposition font de MAMER une ville très bien intégrée au réseau de transports en commun. Les habitants s'y déplacent volontiers à bicyclette. Un parc de vélos en libre-service est mis en place à destination des résidents. Autre aboutissement de la politique environnementale ambitieuse que mène la commune : bâtiments publics et éclairage public sont alimentés en énergie verte.



La résidence MIRADOU bénéficie d'une localisation idéale, à proximité immédiate de l'**École Européenne Luxembourg II** (1 km), des commodités du Centre commercial Belle Etoile (2 km) ou encore du Centre Hospitalier de Luxembourg (7 km). L'accès aux communes limitrophes et à la capitale est facilité par la proximité de l'autoroute A6. Installée au cœur d'un quartier résidentiel prisé, la résidence MIRADOU offrira un cadre de vie remarquable et apportera calme et intimité à ses futurs occupants.



MAMER

LOCALISATION EXCEPTIONNELLE & DESSERTE AISÉE



L'ÉCOLE EUROPÉENNE LUXEMBOURG II

Apporte une dimension multiculturelle et internationale à la commune de MAMER. Ouvert depuis octobre 2012, ce site peut accueillir plus de 3000 élèves, de la maternelle au secondaire.



Crédit photo : www.eel2.eu

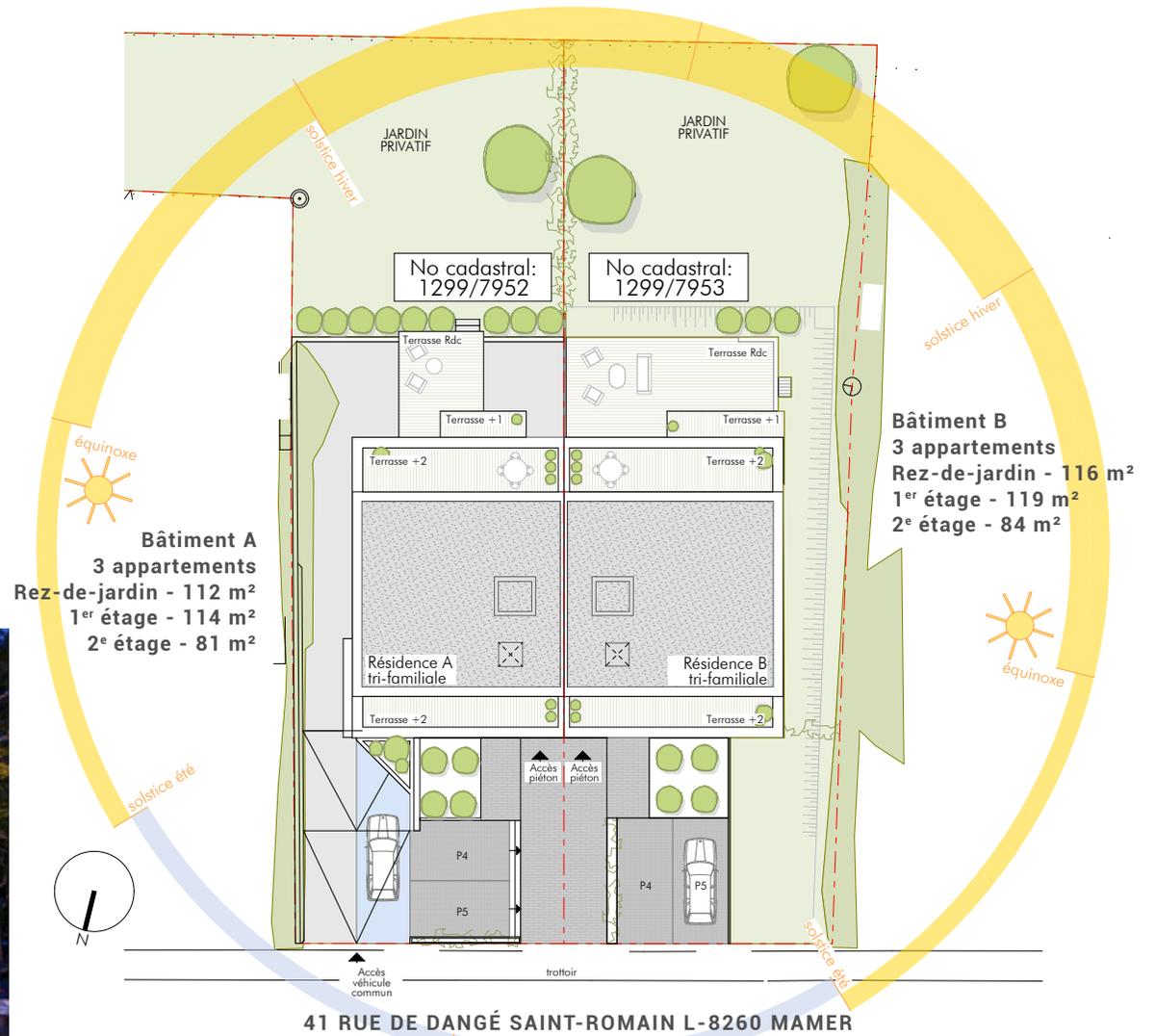
BIENVENUE AUX FAMILLES !

La commune offre à ses résidents des infrastructures diversifiées de qualité : nombreuses crèches qui accueillent les enfants de 2 mois à 4 ans, 2 maisons-relais qui accueillent les enfants en dehors des horaires scolaires jusqu'à 12 ans, une école de musique, des circuits pédestres, des pistes cyclables, des associations et infrastructures sportives...



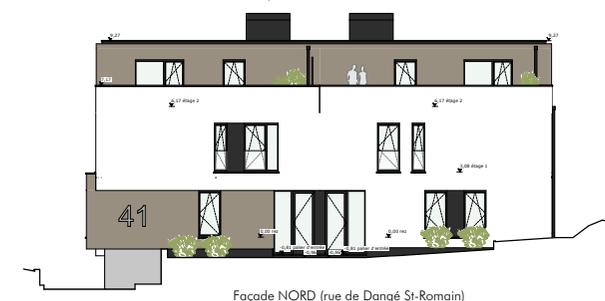
RÉSIDENCE MIRADOU

DEUX RÉSIDENCES DE TROIS APPARTEMENTS

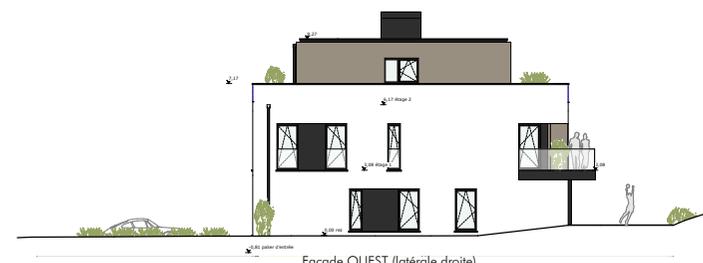


DES ESPACES INTÉRIEURS ET EXTÉRIEURS FONCTIONNELS, AUX FINITIONS SOIGNÉES

- ✓ La résidence MIRADOU propose 6 appartements bénéficiant chacun d'espaces extérieurs et d'emplacements de parking privés. Les différents niveaux de la résidence sont desservis par escalier et ascenseur.
- ✓ L'exposition nord/sud (terrasses/balcons et jardins à l'arrière plein sud) offre aux futurs occupants une configuration idéale pour limiter leur consommation d'énergie (classe énergétique prévue : A-B-A) et profiter d'un ensoleillement optimal.
- ✓ Grâce aux **espaces vie et nuit bien séparés** et à leur configuration de **plain-pied**, les appartements procureront **confort et praticité** au quotidien.
- ✓ Les prestations intérieures fournies, associant **esthétisme, et confort**, confèrent à ces biens un standing supérieur : espaces communs soignés, revêtements des sols de qualité pour les espaces privés, équipements sanitaires et électriques haut de gamme...
- ✓ À l'extérieur, les teintes claires des façades contrastées par les lignes foncées des menuiseries apportent à la résidence MIRADOU un style **intemporel**.



Façade NORD (rue de Dangé St-Romain)



Façade OUEST (latérale droite)



Façade SUD (arrière côté jardin)



Façade EST (latérale gauche)

BÂTIMENT A

LOT 1 - 112 M²

Depuis le sas d'entrée, vous accéderez directement à un **espace de vie décloisonné de 45 m²**, comprenant une salle à manger, un salon ainsi qu'une cuisine, complétés par un cellier.

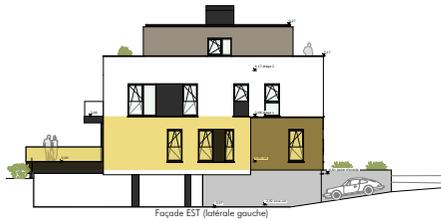
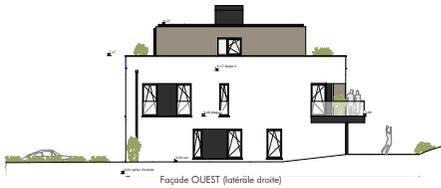
Cet espace s'ouvre sur une **terrasse de 22 m²** menant à **un jardin privatif de 389 m²**, qui viennent contribuer au cadre confortable et verdoyant qu'offre cet appartement.

L'espace nuit est composé de **3 chambres à coucher spacieuses**, ainsi que d'une salle de bain avec WC. L'appartement compte un second WC, séparé, au niveau du sas d'entrée.

L'emplacement de parking et la cave sont situés en sous-sol, accessible par ascenseur.

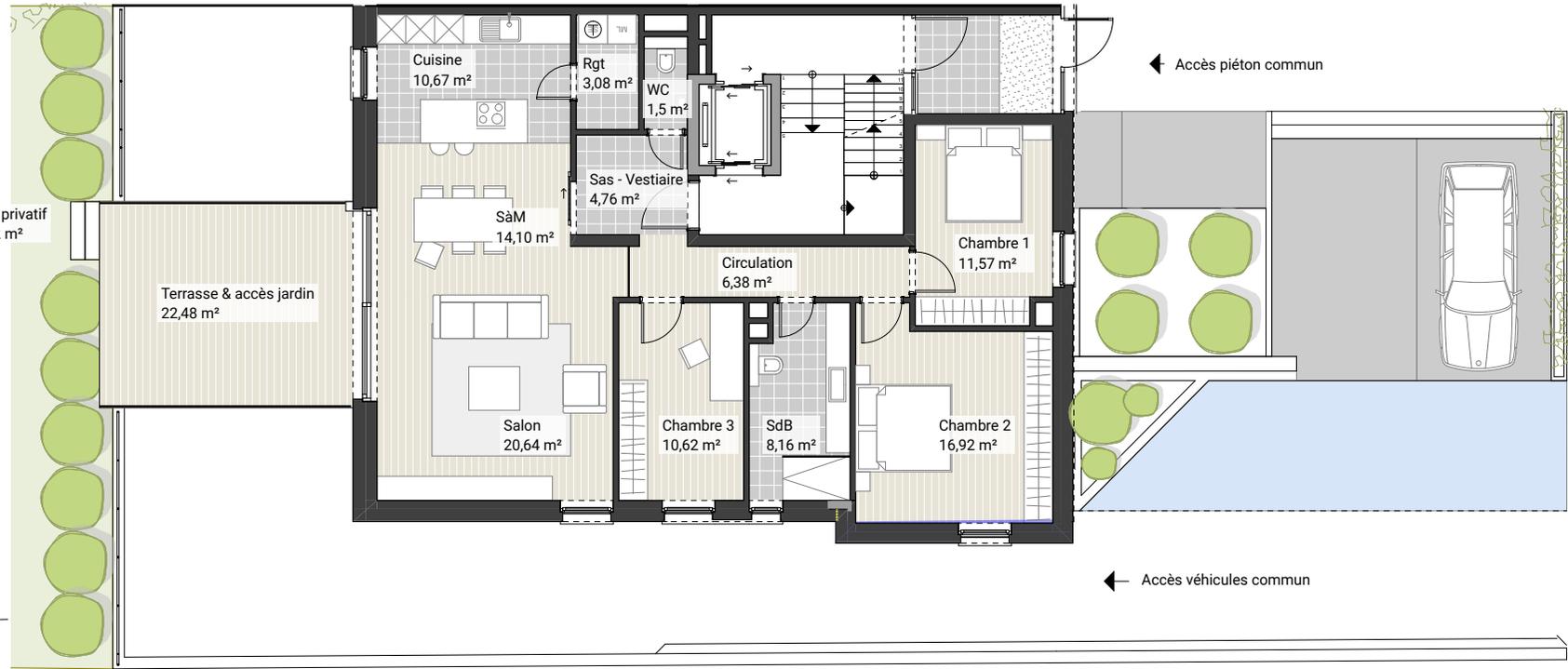


Rez-de-jardin

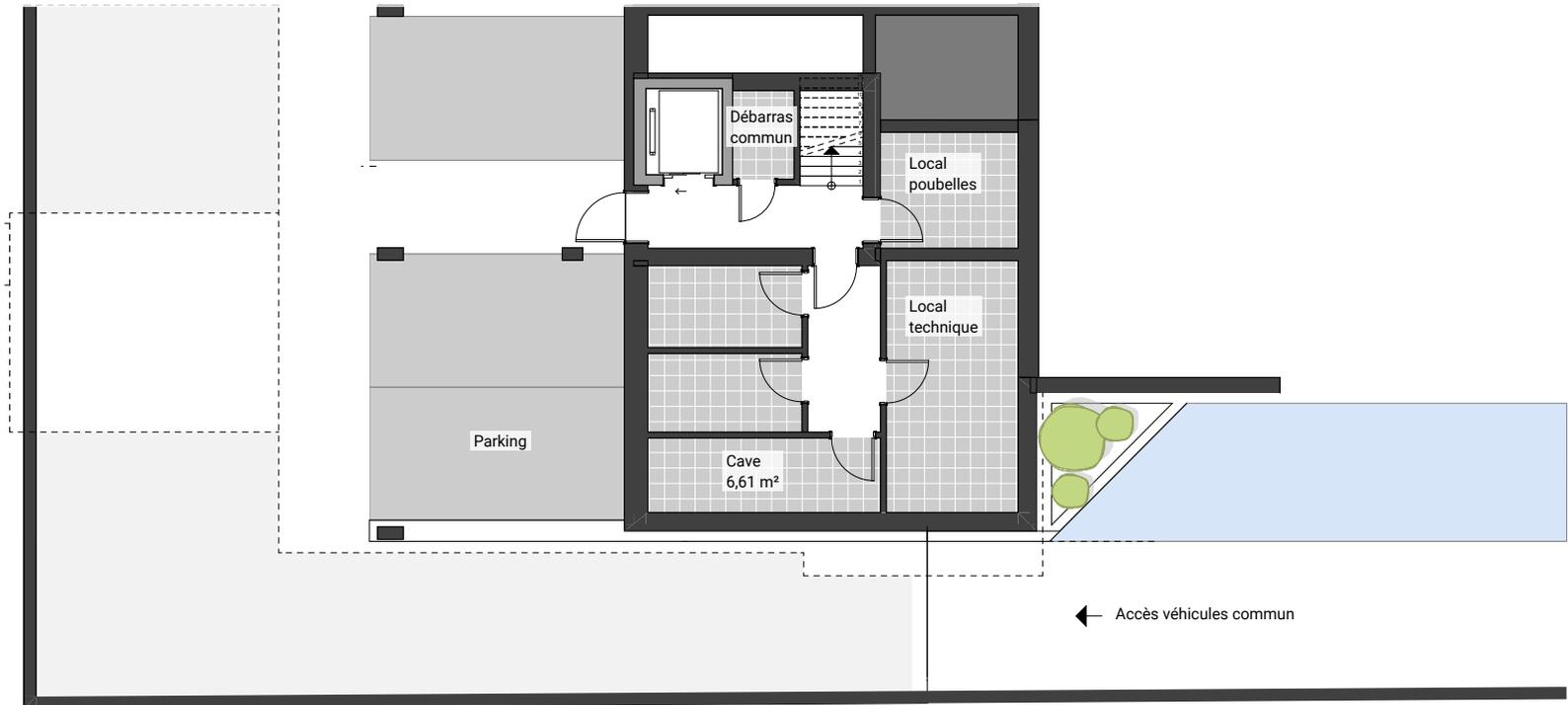


Jardin privatif
389,42 m²

Terrasse & accès jardin
22,48 m²



Sous-sol



BÂTIMENT A

LOT 2 - 114 M²

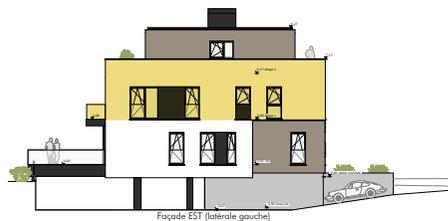
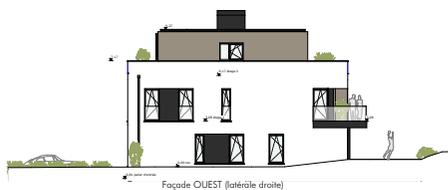
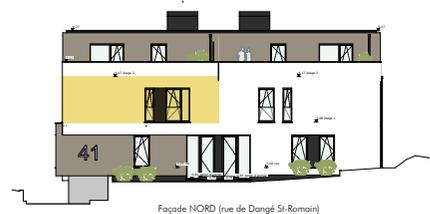
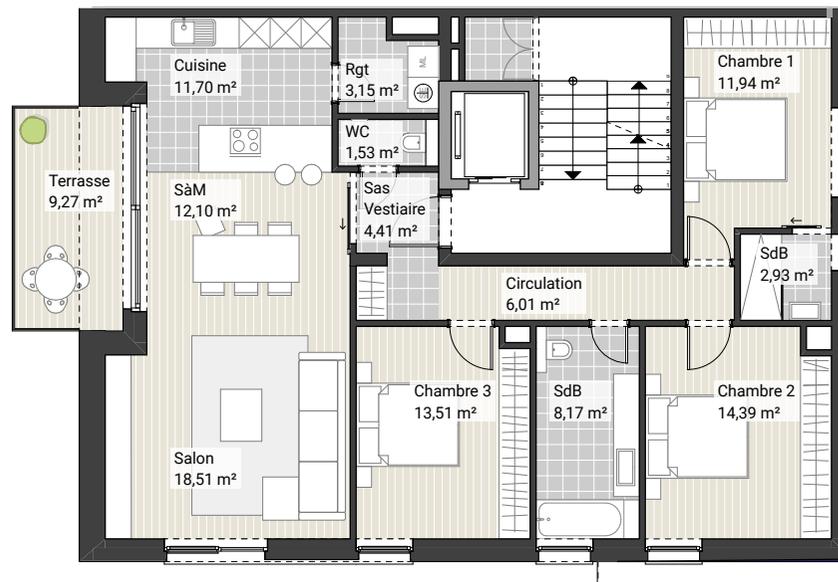
Accessible par escalier ou par ascenseur, cet appartement situé au premier étage dispose d'un sas d'entrée / vestiaire qui s'ouvre directement sur un **espace de vie découloinné de 42 m²**, spacieux et lumineux, complété par belle **terrasse lumineuse de 9 m²**, **exposée plein sud**.

Relié à la pièce à vivre par un couloir, l'espace nuit compte **3 chambres spacieuses et 2 salles de bains et/ou douche**, dont une est attenante à l'une des 3 chambres.

L'emplacement de parking et la cave sont situés en sous-sol, accessible par ascenseur.



Étage 1



Sous-sol

BÂTIMENT A

LOT 3 - 81 M²

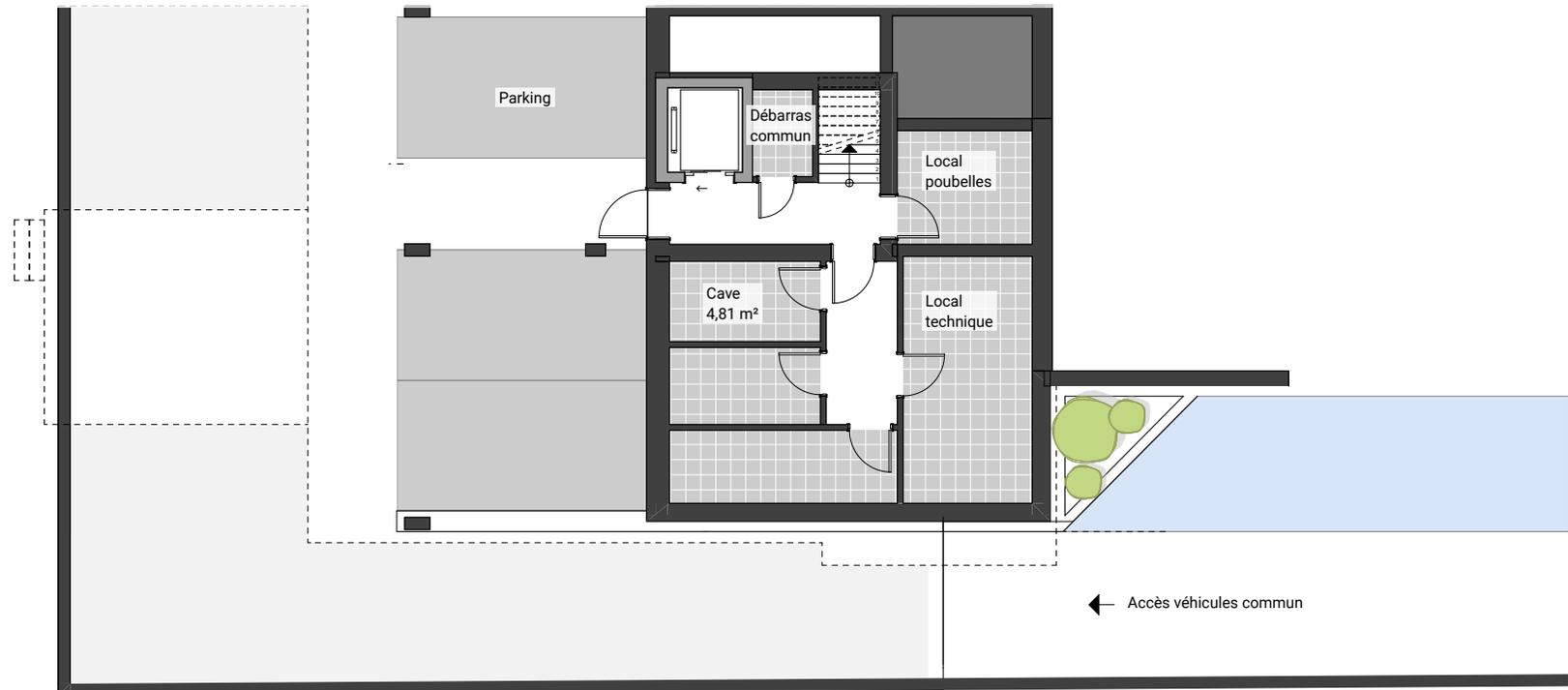
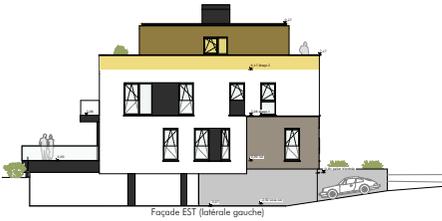
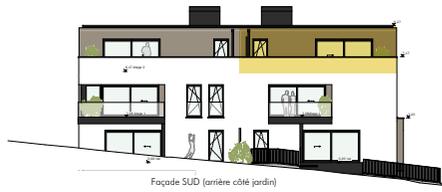
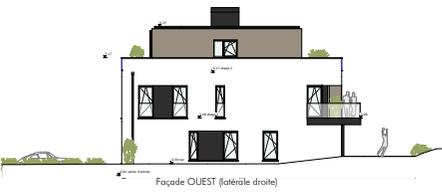
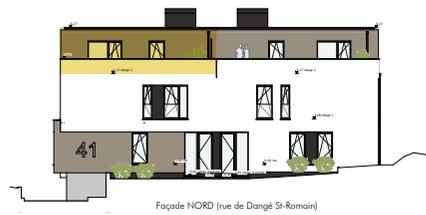
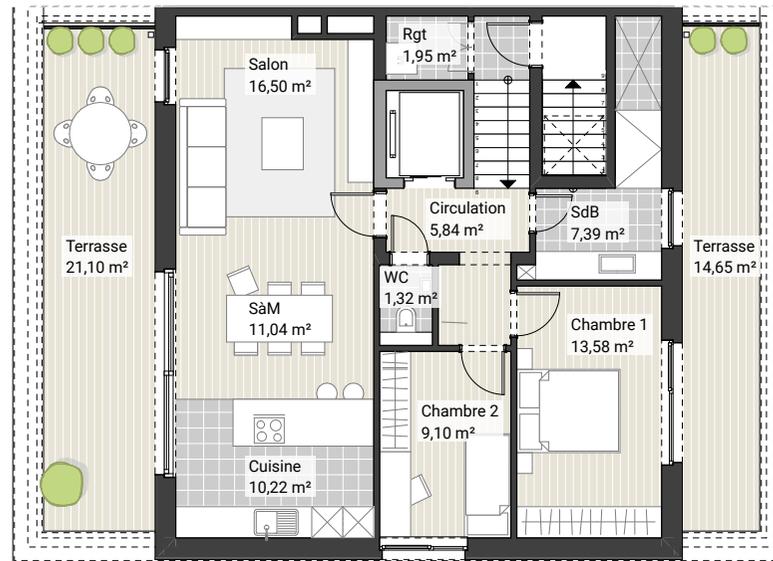
Accessible de manière privative par escalier et par ascenseur, cet appartement, situé au deuxième et dernier étage, dispose d'une entrée avec rangement, d'une **pièce de vie très lumineuse de 38 m²**, ouverte sur la cuisine et la salle à manger. Une magnifique **terrasse de 21 m²**, exposée plein sud et construite sur toute la longueur de la pièce à vivre, dote ce bien d'un espace extérieur très agréable.

Une des 2 chambres offre le confort d'une **seconde terrasse (15 m²)**, également attenante à la salle de bains de l'appartement. Un WC séparé vient compléter l'appartement.

L'emplacement de parking et la cave sont situés en sous-sol, accessible par ascenseur.



Étage 2



Sous-sol

BÂTIMENT B

LOT 1 - 116 M²

Depuis le sas d'entrée/vestiaire, vous accéderez directement à un **espace de vie décroissonné de 47 m²**, comprenant salle à manger, salon, cuisine et cellier. Cet espace s'ouvre sur une **magnifique terrasse de 54 m²**, offrant une vue imprenable sur le **jardin privatif de 289 m²** et le cadre verdoyant de la résidence.

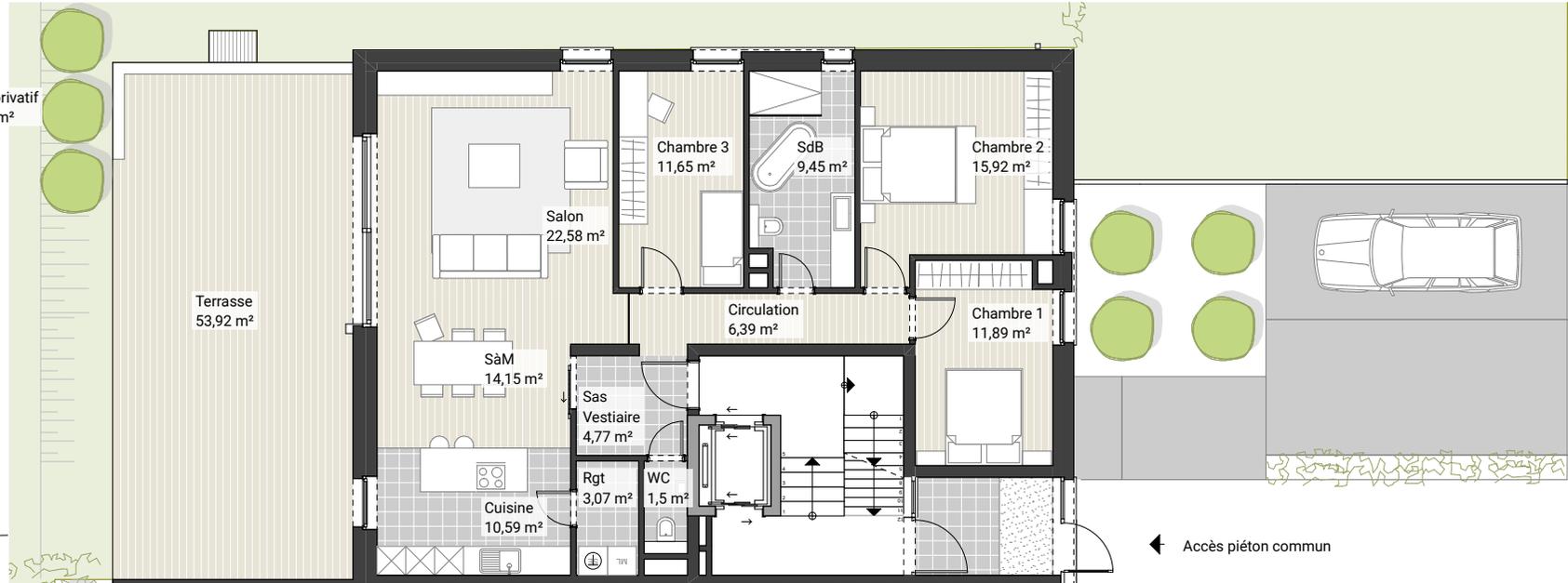
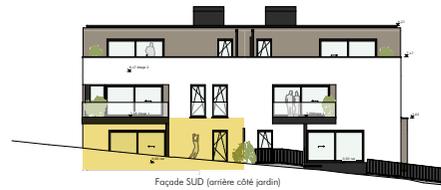
L'espace nuit est composé de **3 belles chambres à coucher**, dans lesquelles espaces de rangement ou coins bureau pourront être aménagés, ainsi que d'une salle de bains/douche. Un WC séparé complète ce bien.

L'emplacement de parking et la cave sont situés en sous-sol, accessible par ascenseur.

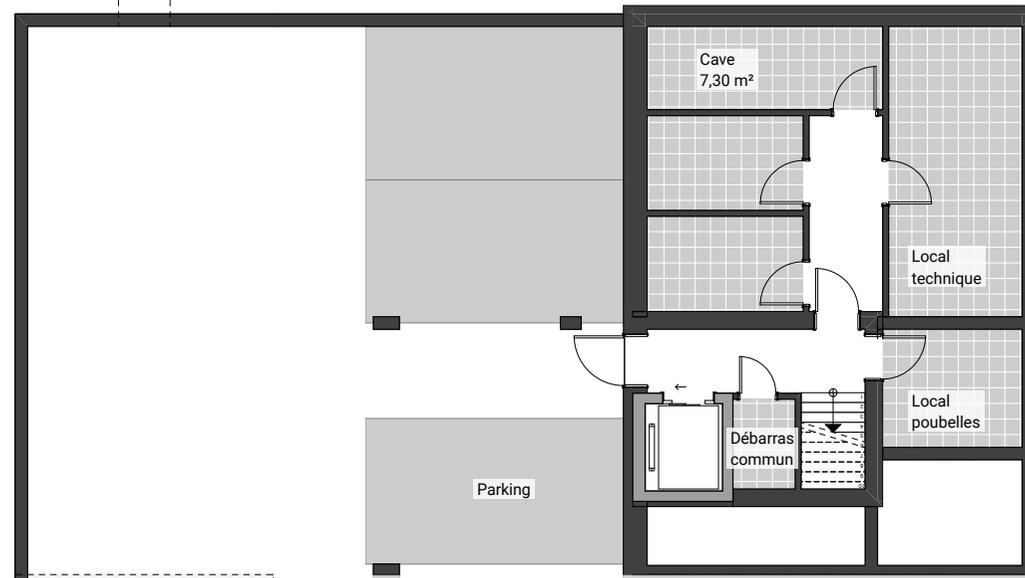


Rez-de-jardin

Jardin privatif
289,13 m²



Sous-sol



BÂTIMENT B

LOT 2 - 119 M²

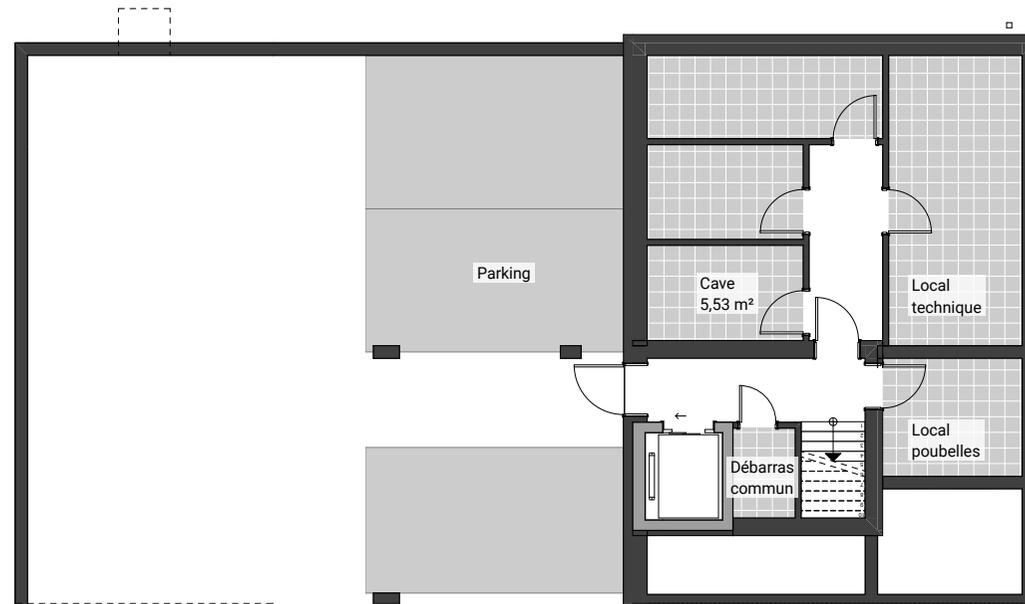
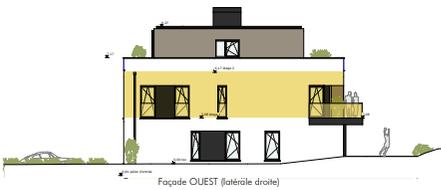
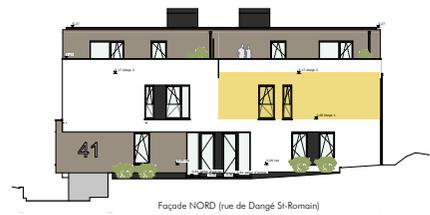
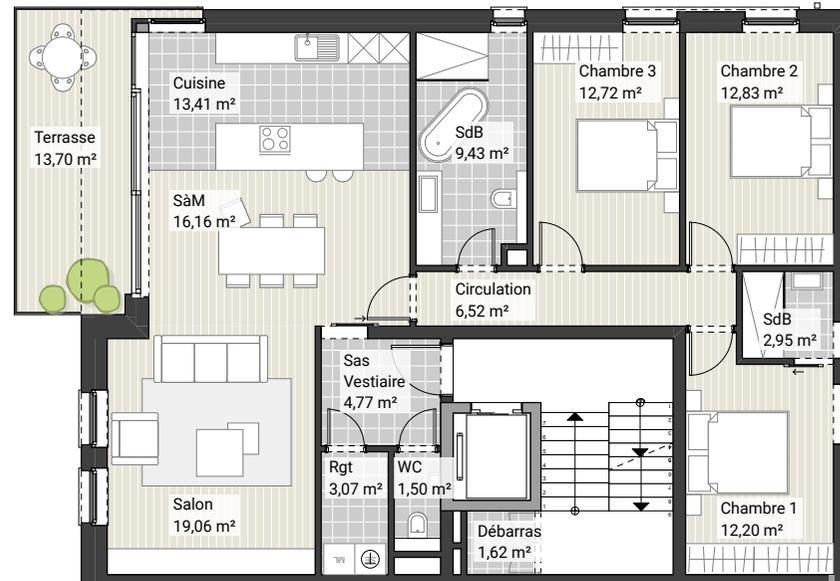
Accessible par escalier ou par ascenseur, cet appartement situé au premier étage dispose d'un hall d'entrée qui s'ouvre directement sur un **espace de vie décloisonné de 48 m²**, spacieux et lumineux, complété par une **belle terrasse de 13 m², exposée plein sud**.

Relié à la pièce à vivre par un couloir, l'espace nuit compte **3 chambres spacieuses et 2 salles de bains et/ou douche**, dont une est attenante à l'une des 3 chambres.

L'emplacement de parking et la cave sont situés en sous-sol, accessible par ascenseur.



Étage 1



Sous-sol

↑ Accès véhicules commun (voir Bâtiment A)

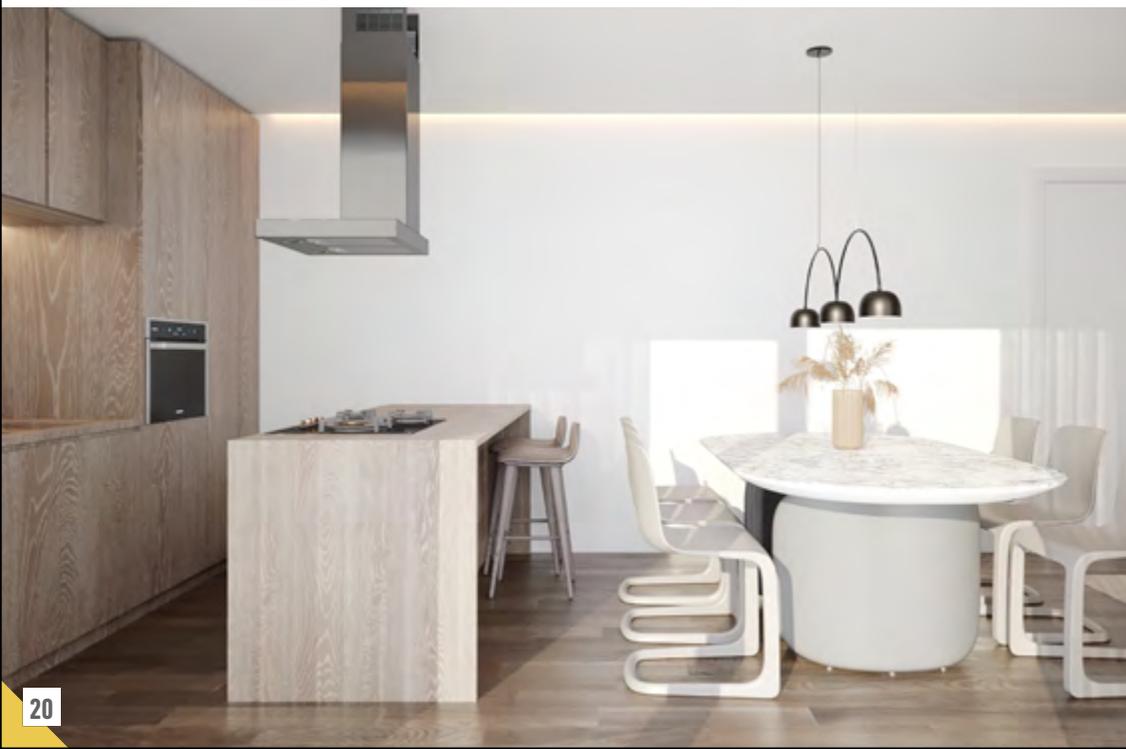
BÂTIMENT B

LOT 3 - 84 M²

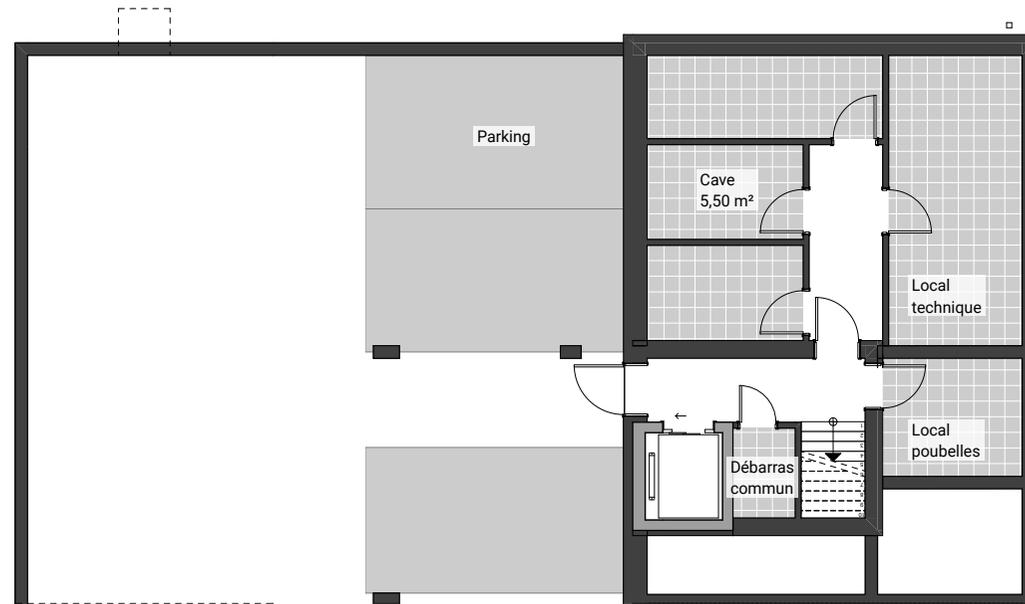
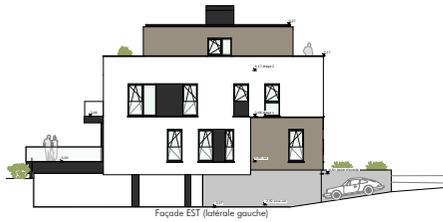
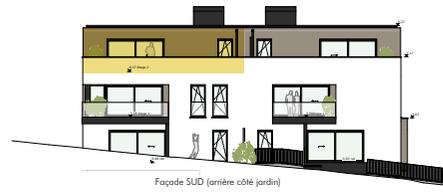
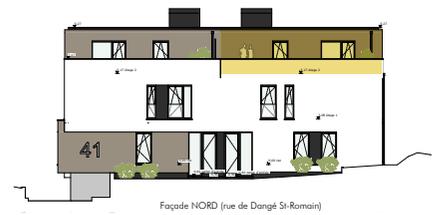
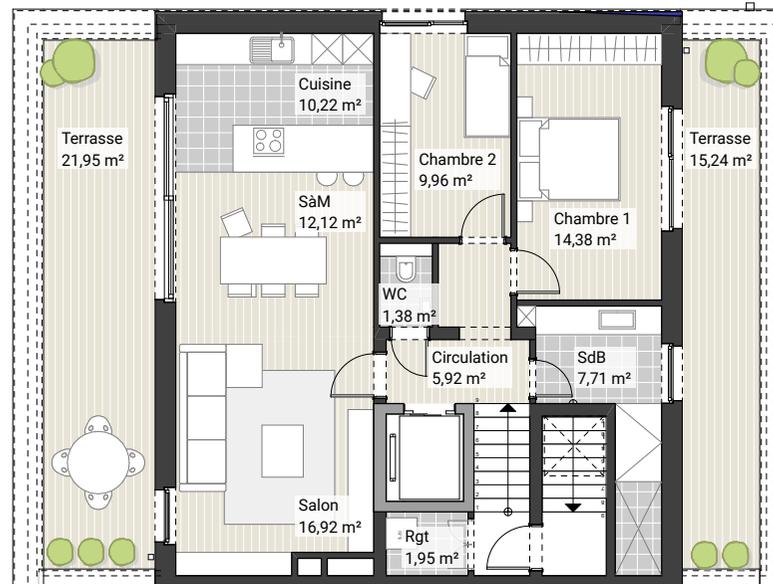
Accessible de manière privative par escalier et par ascenseur, cet appartement, situé au deuxième et dernier étage, dispose d'une entrée avec rangement, d'un **séjour très lumineux de 39 m²**, incluant cuisine ouverte et salle à manger. Une **magnifique terrasse de 22 m²**, exposée plein sud et construite sur toute la longueur de la pièce à vivre, dote ce bien d'un espace extérieur très agréable.

Une des 2 chambres offre le confort d'une **seconde terrasse (15 m²)**, également attenante à la salle de bains de l'appartement. Un WC séparé vient compléter l'appartement.

L'emplacement de parking et la cave sont situés en sous-sol, accessible par ascenseur.



Étage 2



Sous-sol

↑ Accès véhicules commun (voir Bâtiment A)

VOS CHOIX & VOS ENVIES UN LOGEMENT À VOTRE IMAGE

AMÉNAGEMENTS & ÉQUIPEMENTS D'ORIGINE OU OPTIONNELS

- ✓ Votre pleine et entière satisfaction est notre priorité pour la conception et la construction de votre logement. VAUBAN PATRIMOINE vous propose de déterminer, avec vous, la configuration des agencements et des équipements prévus d'origine au projet, et notamment :
 - l'emplacement des cloisons intérieures non portantes,
 - l'emplacement des sources d'électricité et dispositifs électriques,
 - les équipements sanitaires et de chauffage,
 - les revêtements des sols et des murs,
 - la menuiserie intérieure.
- ✓ Notre équipe dédiée est à votre disposition en vue de vous permettre d'exprimer vos choix / préférences.
- ✓ En sus des choix relatifs aux aménagements et équipements d'origine, vous pourrez solliciter, sous réserve de faisabilité technique, des aménagements et/ou équipements spécifiques pour votre logement :
 - modification de plan, dans la mesure où cela n'affecte ni la conception portante, ni la stabilité, ni la structure, ni les gaines et cheminées du bâtiment, ni son aspect extérieur,
 - équipements ou matériaux dérogoatoires à la notice descriptive des travaux et fournitures.

UN INTERLOCUTEUR DÉDIÉ, À VOTRE SERVICE

VAUBAN PATRIMOINE met à votre disposition un interlocuteur unique dédié à votre projet et disposant des compétences techniques utiles à ce dernier. Son rôle ? **Vous recevoir, vous conseiller et vous accompagner jusqu'à la réception finale de votre logement, dans les meilleures conditions.** Pour faciliter la bonne exécution de votre projet, il assure la coordination des différents corps de métiers et le respect de vos exigences.

