

RÉSIDENCE

# CityCenter

Place Anne Grommerch - **THIONVILLE**



Renseignements & commercialisation :

  
GROUPE  
**habiter.fr**

# POURQUOI INVESTIR À THIONVILLE ?

**Grâce à sa localisation stratégique, la cité thionvilloise draine notamment un nombre élevé de travailleurs frontaliers à la recherche d'un logement temporaire.**

**Acheter dans un secteur prisé tel l'hypercentre, a une véritable valeur ajoutée.**

Pour se constituer un patrimoine de valeur et si besoin revendre facilement, l'idéal est d'acheter des biens de qualité dans un quartier agréable.

Le cœur de ville, où sera ainsi située la résidence CITY CENTER, est un secteur de choix pour le placement immobilier.

Ses belles pierres, ses rues piétonnes et son accès aux loisirs citadins offrent aux résidents un cadre de vie particulièrement confortable, à proximité des transports en commun vers le Luxembourg.

Un placement prisé pour les locaux, désireux de se constituer un patrimoine d'avenir.

Selon un sondage de l'entité MASTEOS\*\*\*, Thionville se hisse sur le podium en tant que la 1<sup>ère</sup> ville de France les plus propices à l'investissement locatif.

**Une ville abordable avec une grosse tension locative et sans vacance locative. De quoi en convaincre plus d'un !**

(\*\*\*) Source Masteos - étude d'Avril 2022

	F1	F2
<b>Prix</b>	124 900 €	174 900 €
<b>Loyer mensuel</b>	550 €	750 €
<b>Mensualité*</b>	711 €	996 €
<b>Effort d'épargne mensuel*</b>	161 €	246 €

(\*) Calculé sur la base d'un emprunt remboursé sur 240 mois avec un taux à 3.30% hors assurances et sans apport

## THIONVILLE, UNE VILLE À TAILLE HUMAINE AU CARREFOUR DE L'EUROPE

Deuxième ville du département de la Moselle comptant plus de 40 000 habitants, cette ancienne ville sidérurgique tire profit de **sa proximité avec le Grand-Duché de Luxembourg**, plébiscitée par un grand nombre de travailleurs frontaliers et de résidents au Nord du département.

Il est également à noter l'aménagement de nombreux espaces verts parmi lesquels le Parc Napoléon et le Parc Wilson offrant **un véritable cadre bucolique en cœur de ville**. Maternelles, écoles, lycées, cabinets médicaux, commerces et sous-préfecture, **tous les services et toutes les commodités sont à portée de main**.

L'accessibilité de l'ensemble des transports en commun est très importante, notamment avec depuis peu l'implantation de la Passerelle de l'Europe, permettant **un accès direct de la gare vers le centre-ville**. Cet élément emblématique et architectural fait écho au passé sidérurgique de la région et favorise le développement de nouveaux quartiers, toujours dans une logique dynamique et orientée vers le développement durable, grâce au plan d'actions **Cœur de ville**.





À l'angle de la rue du Four Banal et de la rue Neuve.

# RÉSIDENCE CityCenter

Située au cœur du centre-ville piétonnier, entre la Place Anne Grommerch et la rue Neuve, la résidence City Center vous séduira par sa localisation idéale en hyper centre.

Les logements aménagés aux niveaux R+2 et R+3 bénéficient d'un apport en lumière naturelle grâce aux **puits de lumière** créés en cœur d'îlot.

Les appartements situés en R+4 et R+5 possèdent quant à eux, de grandes terrasses bien exposées et des **patios végétalisés**. Un soin écologique particulier porté aux lieux, créant ainsi une atmosphère de bien-être en plein cœur de ville.

L'ensemble de ces appartements ont été pensés et conçus dans des **matériaux de qualité**, gage de longévité, avec finitions au choix mettant en exergue une fois de plus l'aspect architectural noble des lieux.





**Appartements,** du T1 au T5, répartis sur 4 niveaux (du R+2 au R+5) sont proposés à la vente.

**UNE QUALITÉ ET UN CONFORT DE**





# VIE À TOUS POINTS DE VUES !

## CARACTÉRISTIQUES INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES

### Caractéristiques générales

- Construction traditionnelle en béton
- Façades en enduit traditionnel
- Terrasses carrelées ou dallées
- Patios végétalisés

### Prestations et équipements

- Double vitrage renforcé basse émissivité
- Isolation phonique et thermique renforcée
- Robinetterie GROHE
- Meuble vasque, miroir et bandeau lumineux
- Faïence murale salle de bain
- WC suspendu
- Douche extra plate
- Chauffage électrique avec radiateurs design rayonnants
- Portes intérieures stratifiées
- Placard intégré
- Point lumineux terrasses

### Décoration finie comprise

- Revêtement carrelage ou sol stratifié dans pièces de vie
- Sol stratifié dans les chambres
- Préparation et mise en peinture des murs

### Sécurité

- Protection des accès par vidéophone
- Porte palière multipoints

### Annexes

- Possibilités cellier sur palier en option

### Parties communes résidence

- Hall d'entrée décoré par un architecte d'intérieur
- Ascenseurs

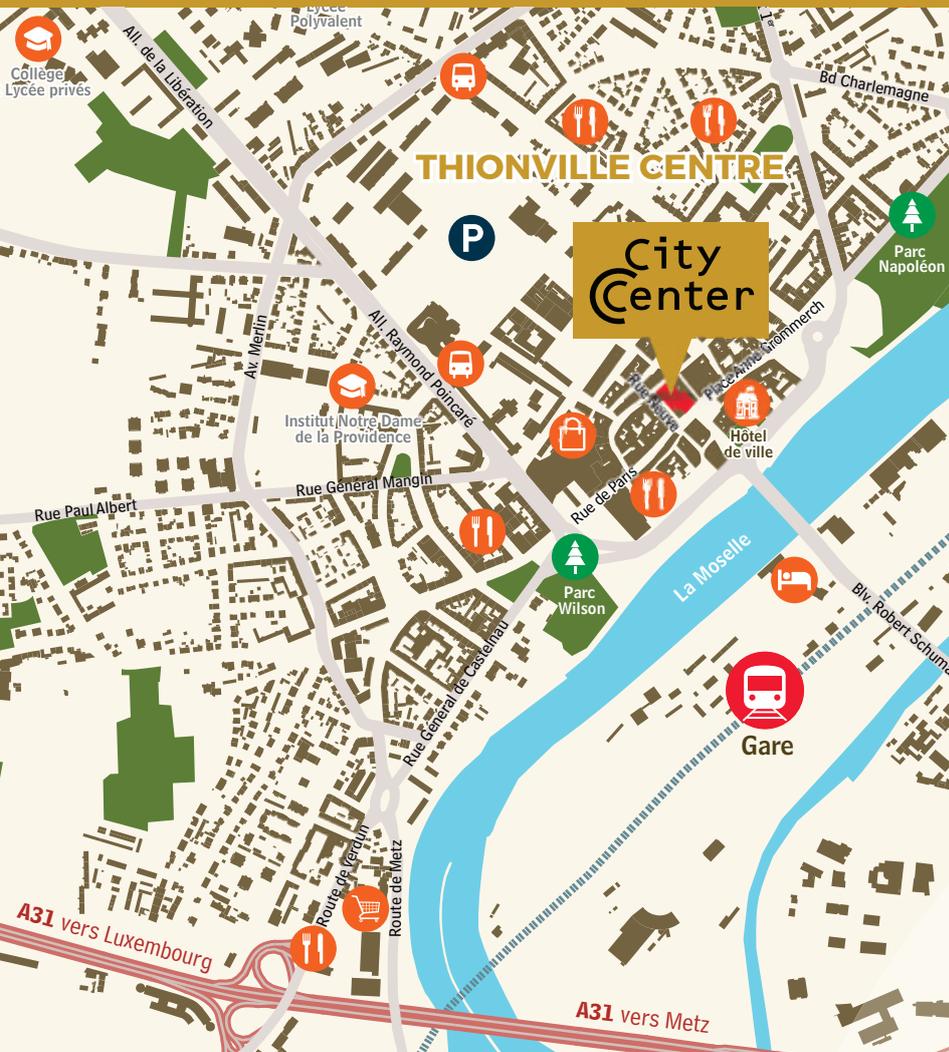
**LA GARE DE THIONVILLE SE SITUE À 5mn** de la résidence à pied. Une liaison directe (train SNCF - CFL) relie les gares de Thionville et de Luxembourg-Ville en 22 minutes.

**PLUSIEURS ZONES COMMERCIALES SE SITUENT À PROXIMITÉ DE LA RÉSIDENCE** (La Cour des Capucins, Zac du Linkling, centres commerciaux Géric à Thionville et SuperGreen à Terville).



## UNE SITUATION IDÉALE À MI-CHEMIN ENTRE METZ ET LE GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Située dans l'hyper centre de Thionville, la résidence **City Center** se trouve à quelques kilomètres de l'échangeur A31 desservant le Luxembourg au Nord et la ville de Metz au Sud. Vous atteignez la frontière luxembourgeoise en **25 minutes, Luxembourg-Ville en 40 minutes et Metz en 30 minutes en voiture**. Une situation privilégiée où tout a été pensé pour votre confort au quotidien.



 METZ 20MN  
LUXEMBOURG 25MN

 METZ 15MN  
LUXEMBOURG 20MN

 AÉROPORT DE LUXEMBOURG 25MN

 COMMERCES À 1MN

 LOISIRS (CINÉMA /SPORT...) À 10MN

 PROMENADE À 5MN

 VÉLOROUTE À 2 MN



**THIONVILLE**  
29 Rue Laydecker  
57100 Thionville  
03 82 53 09 09

  
GROUPE  
**habiter.fr**

**METZ**  
7 Place Philippe de Vigneulles  
57000 Metz  
03 87 18 37 20