

RÉSIDENCE

Les Terrasses d'Élange

THIONVILLE · ÉLANGE · MOSELLE

PLANCHE DÉCOUVERTE

5

APPARTEMENTS

T3 & T4 · Grande terrasse

100%

PERSONNALISABLE

Équipements sur mesure

www.terrova-promotion.fr

R+2

NIVEAUX

Ascenseur · Parking sécurisé

Une résidence de caractère

À Élange, en bordure de forêt et à dix minutes de Thionville, Les Terrasses d'Élange associe une architecture contemporaine et des prestations d'exception. **Cinq appartements T3 et T4 livrés prêts à habiter**, sur deux niveaux desservis par ascenseur.

01 Cinq logements, une exigence commune

La résidence compte **cinq appartements**, trois au premier étage et deux au second, desservis par **ascenseur**. Du T3 de **65,34 m²** au T4 de **83,20 m²**, chacun dispose de sa **terrasse privative** de 5,40 m² à **30,60 m²**, d'un cellier, d'une salle de bains et d'un WC séparé. Les logements arrière ouvrent sur une **vue dégagée sur la forêt** ; le parking est fermé par un **portail automatique**.

02 Tout l'équipement est compris dans le prix

Cuisine équipée sur mesure, dressings sur mesure dans toutes les chambres, chauffage au sol, climatisation réversible, triple vitrage, volets motorisés, visiophone, terrasse et parking : **tout est inclus dans le prix de vente**. Aucune option à signer, aucun supplément en cours de chantier. **Le prix annoncé est le prix payé.**

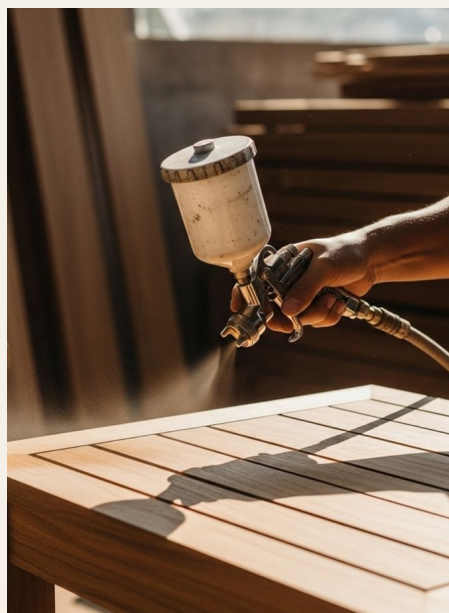
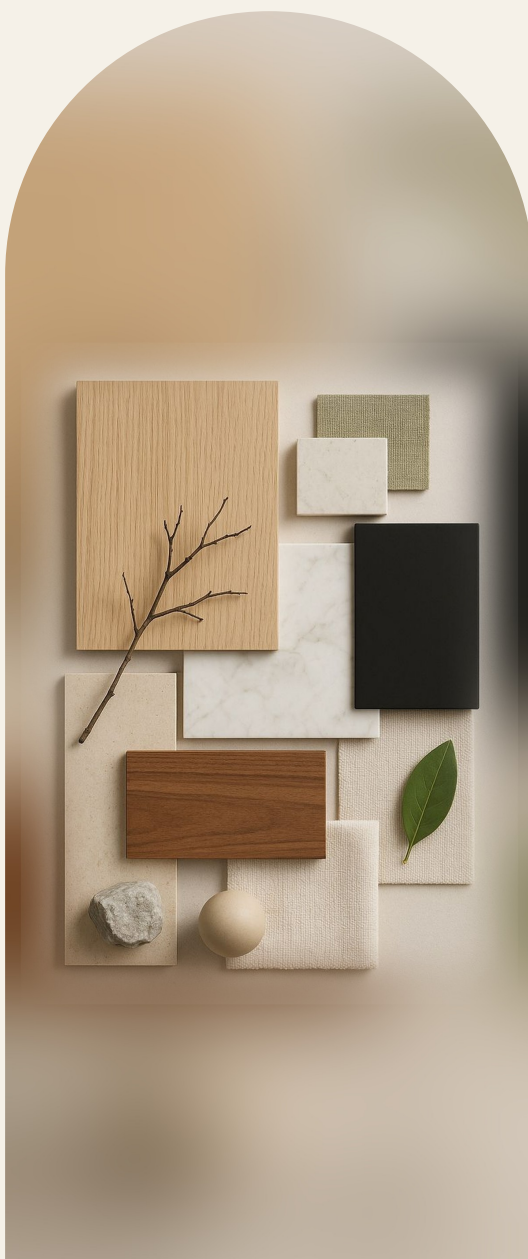
03 Confort thermique, sans compromis

Pompe à chaleur air/eau et plancher chauffant dans toutes les pièces, piloté par thermostat connecté ; **climatisation réversible** l'été ; **triple vitrage** sur toutes les menuiseries. Isolation **RE 2020** et doublage acoustique entre logements : charges réduites, et le calme.

04 Une signature qui vous appartient

Matériaux, teintes et finitions se choisissent **avec vous, pendant la construction** : carrelage grand format, parquet, faïence, et la cuisine dessinée chez notre partenaire.





Des prestations **haut de gamme**

Tout ce qui fait le confort au quotidien est **livré avec l'appartement**, sans option à ajouter au moment de signer.

COMPRIS DANS LE PRIX DE VENTE



Cuisine équipée sur mesure

Entièrement choisie avec vous



Dressings sur mesure

Dans toutes les chambres



Chauffage au sol

Pompe à chaleur air/eau, thermostat connecté



Climatisation réversible

Raîchissement l'été, appoint l'hiver



Triple vitrage

Isolation phonique & thermique renforcée



Parking sécurisé

Portail automatique, place privative



Ascenseur

Dessert tous les niveaux

VISUELS · EXTÉRIEUR
Façade & Résidence



VISUELS · ESPACES DE VIE

Séjour & Cuisine ouverte



VISUELS · NUIT
Chambres

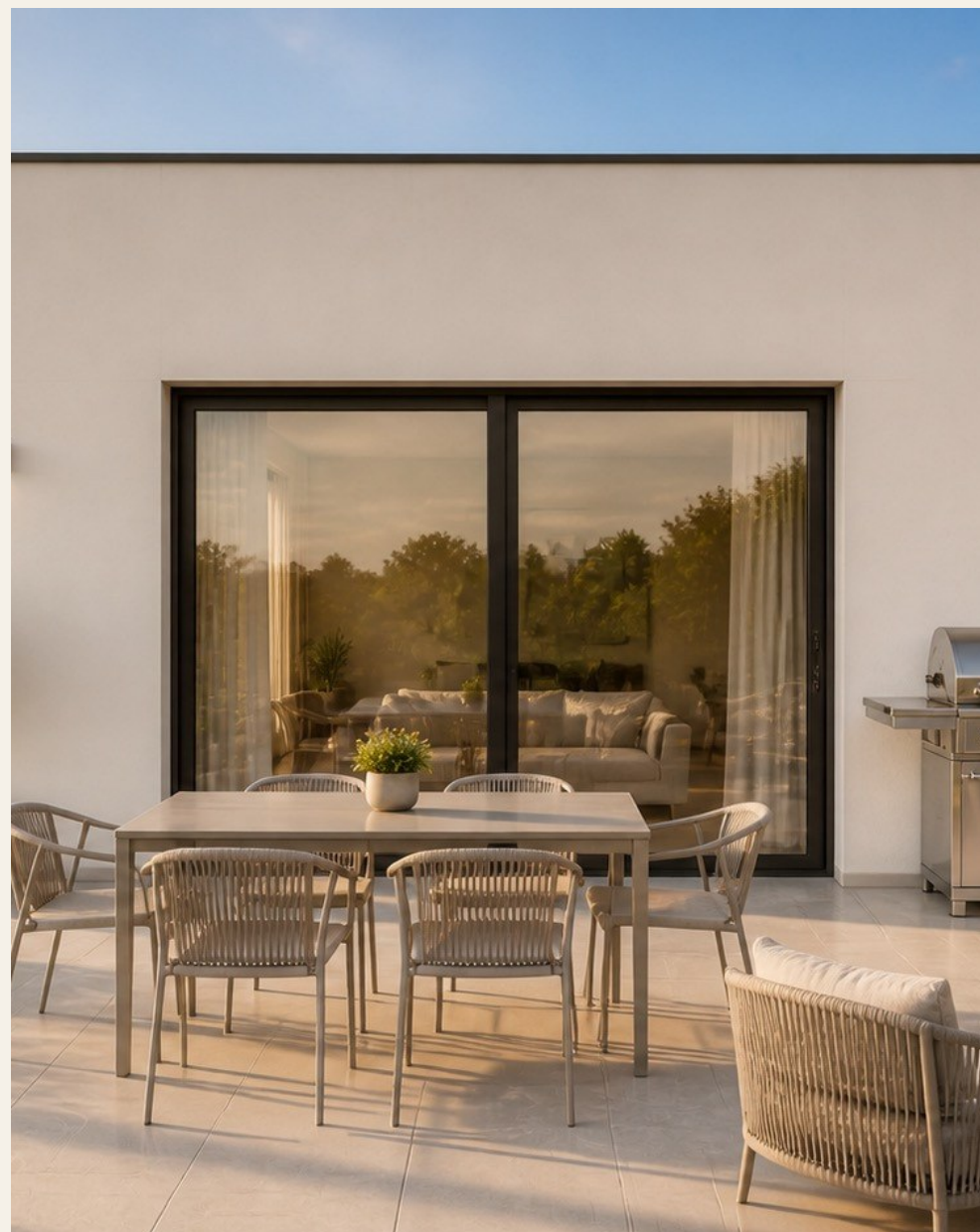


VISUELS · SANITAIRES

Salle de bain & WC séparé



VISUELS · EXTÉRIEUR
Terrasses privatives



Thionville, aux portes du Luxembourg

Avec **40 477 habitants**, Thionville est la ville de référence du nord mosellan et la **première commune transfrontalière de Lorraine**. Traversée par la Moselle, au cœur du Pays des Trois Frontières, elle profite d'une **économie transfrontalière florissante** et d'un fort pouvoir d'achat local, à quelques minutes du Luxembourg, de la Belgique et de l'Allemagne.

40 477

HABITANTS

5 min

DE L'A31

25 min

LUXEMBOURG

30 min

METZ

Accès & Transports

- Autoroute A31 à 5 minutes, axe Metz / Luxembourg
- Autoroute A4 vers Paris et Strasbourg
- Gare de Thionville, TER direct Metz et Luxembourg
- Luxembourg-Ville 25 min · Metz 30 min
- Bus urbains CITÉLINE, arrêts à proximité

Enseignement

- Écoles et crèche à Élange
- Lycées H. Boucher et La Briquerie
- Collège & lycée St Pierre Chanel
- Lycée Notre-Dame de la Providence

Santé, commerces & loisirs

- Hôpital Bel-Air et cliniques
- Linkling · Carrefour Geric
- La Scala · Théâtre municipal
- Commerces de proximité





Élange, la campagne à 10 min de Thionville

Élange est un **quartier résidentiel paisible**, rattaché à Thionville et posé **en bordure de forêt**. Un cadre de vie recherché par les familles, avec les commodités du quotidien à portée immédiate : commerces de proximité, écoles, crèche.

L'accès aux autoroutes **A31 et A4** est direct, et la frontière luxembourgeoise se rejoint en **une vingtaine de minutes**, un atout décisif pour les nombreux travailleurs frontaliers de la région, et pour la demande locative.

Compris dans le prix de vente

Cuisine équipée sur mesure, dressings sur mesure dans toutes les chambres, chauffage au sol, climatisation réversible, triple vitrage, volets roulants motorisés, visiophone, terrasse privative, ascenseur et parking sécurisé. **Aucun supplément.**

Spécial investisseurs : le LMNP

La Location Meublée Non Professionnelle permet d'optimiser le rendement locatif. Contactez-nous pour une simulation personnalisée.

- Revenus locatifs défiscalisés
- Loyer meublé supérieur au vide
- Loyers libres et non plafonnés
- Zone frontalière, forte demande
- Récupération de la TVA
- Fiscalité adaptée aux débutants

Nous contacter

Lotissement le domaine de la croix · 57100 Thionville-Élange

Visites sur rendez-vous · www.terrova-promotion.fr

Disponibilités

5 appartements T3 & T4 · VEFA, surfaces habitables · terrasse et place de parking privative pour chacun

101

T3 · R+1

65,34 m²

terrasse 5,40 m²

102

T3 · R+1

74,83 m²

terrasse 8,70 m²

103

T3 · R+1

77,59 m²

terrasse 12,00 m²

204

T4 · R+2

83,20 m²

terrasse 30,60 m²

205

T3 · R+2

70,09 m²

terrasse 27,50 m²

Un appartement haut standing

Matériaux de qualité supérieure : carrelage grand format, parquet, robinetterie haut de gamme, menuiseries aluminium teinte anthracite. Livré **clés en main**, votre appartement reflète votre projet de vie : notre équipe vous accompagne de la réservation à la remise des clés, et pendant la construction pour le choix des matériaux et des finitions.