

RÉSIDENCE

Le Clos d'Oeutrange

THIONVILLE · OEUTRANGE · MOSELLE

PLANCHE DÉCOUVERTE

5

APPARTEMENTS

T3 · Balcon-terrasse

100%

PERSONNALISABLE

Équipements sur mesure

www.terrova-promotion.fr

R+2

NIVEAUX

Parking privatif

L'art de vivre en hauteur

Sur les coteaux d'Oeustrange, aux portes de Thionville, Le Clos d'Oeustrange prend le parti d'une architecture intemporelle, conçue pour traverser le temps sans se démoder. **Cinq appartements T3** répartis sur trois niveaux, du rez-de-chaussée au deuxième étage, au sein d'un environnement **paisible et arboré**.

Cinq logements, une exigence commune

La résidence s'organise à raison de **deux appartements par étage**, complétés par un dernier logement **sous combles**, doté de belles hauteurs sous plafond. Du T3 de **66,54 m²** à celui de **74,10 m²**, chaque appartement dispose de son **balcon-terrasse privatif**, d'un cellier, d'une salle de bains et d'un WC séparé, et de sa **place de parking privative**. Les **ouvertures en façade Sud** font entrer la lumière toute la journée.

Prêt à vivre, sans compromis

Triple vitrage haute performance, **chauffage au sol** dans toutes les pièces et **climatisation réversible** équipent chaque logement dès la livraison. Le confort thermique n'est pas une option ici, **c'est le standard**.

Tout l'équipement est compris dans le prix

Cuisine sur mesure, dressing dans chaque chambre, chauffage au sol, climatisation, triple vitrage, balcon-terrasse, volets motorisés et **parking privatif : 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**.

Une signature qui vous appartient

Cuisine entièrement sur mesure, dressing intégré dans chaque chambre : les futurs propriétaires choisissent matériaux, teintes et finitions pour un intérieur qui leur ressemble, avec un accompagnement pendant toute la construction.



Des prestations **haut de gamme**

Le haut standing à prix accessible : tout ce qui fait le confort au quotidien est **livré avec l'appartement**.

COMPRIS DANS LE PRIX DE VENTE

Cuisine sur mesure

Équipée, meubles et électroménager intégrés

Dressing sur mesure

Dans toutes les chambres

Chauffage au sol

Plancher chauffant, thermostat connecté

Climatisation

Réversible, confort toute saison

Triple vitrage

Isolation phonique & thermique renforcée

100% personnalisable

Matériaux, couleurs et finitions au choix

Parking privatif

Une place privative pour chaque appartement



VISUELS · EXTÉRIEUR
Façade & Résidence



VISUELS · ESPACES DE VIE

Séjour & Cuisine ouverte



VISUELS · NUIT
Chambres



VISUELS · SANITAIRES

Salle de bain & WC séparé



VISUELS · EXTÉRIEUR
Balcons-terrasses





Thionville-Oeustrange, aux portes du Luxembourg

Oeustrange est un **secteur résidentiel calme**, rattaché à Thionville, ville de référence du nord mosellan et **première commune transfrontalière de Lorraine**. Traversée par la Moselle, l'agglomération profite d'une **économie transfrontalière florissante** et d'un fort pouvoir d'achat local. Le programme bénéficie de la proximité immédiate des grands axes qui mènent au Luxembourg, l'un des marchés de l'emploi les plus dynamiques d'Europe.

40 477

À THIONVILLE

614

AU QUARTIER

25 min

LUXEMBOURG

30 min

METZ

Accès & Transports

- Autoroute A31, axe Metz / Luxembourg
- Autoroute A4 vers Paris et Strasbourg
- Gare de Thionville, TER direct Metz et Luxembourg
- Luxembourg-Ville 25 min · Metz 30 min · Nancy 55 min

Enseignement

- Lycée Hélène Boucher
- Collège & lycée St Pierre Chanel
- Lycée Notre-Dame de la Providence

Santé & services

- Hôpital Bel-Air, Thionville
- Cliniques et cabinets médicaux
- Commerces du centre-ville

Oeustrange, un cadre résidentiel préservé

Ancien village mosellan rattaché à Thionville, Oeustrange a conservé son **caractère de quartier calme et verdoyant**, au nord-ouest du centre-ville. Le secteur est dominé par un **point haut** qui ouvre un large panorama sur le bassin thionvillois.

Le quartier compte environ **614 habitants**, qui y vivent majoritairement en famille et sont pour la plupart propriétaires de leur logement : un profil qui dit bien la **vocation résidentielle** du secteur. L'accès aux A31 et A4 est direct, et la frontière luxembourgeoise se rejoint en **20 à 25 minutes**.

Le bâtiment reprend les codes du village plutôt que de s'y opposer : **toiture traditionnelle à deux pans** en tuiles conformes au PLU, **enduits ton pierre et jaune Touraine**, volumes simples. Une écriture sobre, qui vieillira bien et s'inscrit sans heurt dans la rue.

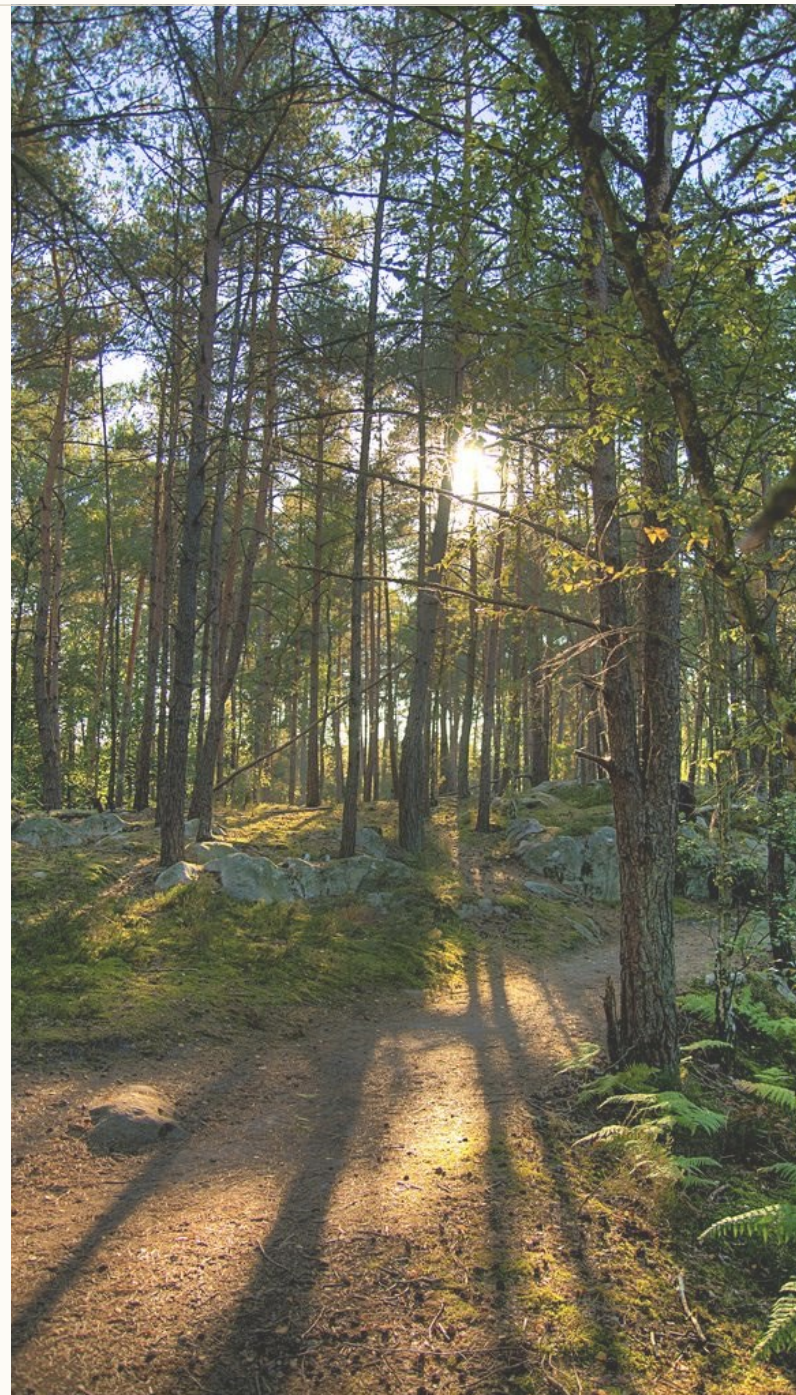
Spécial investisseurs : le LMNP

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

5 rue de l'Abbé Gouvion · 57100 Thionville-Oeustrange
Visites sur rendez-vous · www.terrova-promotion.fr



Disponibilités

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

A01

T3 · RDC

68,90 m²

terrasse
6,13 m²

A02

T3 · RDC

68,90 m²

terrasse
5,65 m²

A03

T3 · R+1

74,10 m²

terrasse
6,13 m²

A04

T3 · R+1

74,01 m²

terrasse
6,13 m²

A05

T3 · R+2

66,54 m²

terrasse
6,13 m²

Le haut standing à prix accessible

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.

Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) · SASU TERROVA.

Document et illustrations non contractuels, susceptibles de modification pour des raisons techniques ou administratives.

La superficie privative est calculée conformément à la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 (loi Carrez).

www.terrova-promotion.fr