MAREA PRO
PROMOTION & AGENCE IMMOBILIÈRE

ÉDITION ROEDGEN
2026

— Nº 0126 — AVANT-PROJET

# Résidence *Hentgen.*

Une *maison bi-familiale* de haut standing à Roedgen — deux logements avec *3 emplacements* par logement.




LOCALISATION
*Roedgen*
Reckange-sur-Mess

LOGEMENTS
*02* unités

SURFACES
*103,15* / 82,01
m² habitables

LIVRAISON
*Fin 2027*
début 2028

LE PROMOTEUR

# I Bâtir *autrement,* avec exigence depuis plus de 18 ans.

MAREA PRO est une société luxembourgeoise de promotion & agence immobilière fondée par *deux associés* aux parcours complémentaires.

Elle prolonge une activité exercée au Luxembourg depuis 2008 par M. Rico Marochi, fort de plus de 30 années d'expérience dans la conception et la réalisation de projets résidentiels, aux côtés de M. Ricardo Santos, qui apporte près de 10 ans d'expérience dans l'immobilier luxembourgeois.

— RICO MAROCHI & RICARDO SANTOS, MAREA PRO

*« Structure à taille humaine, MAREA PRO place la relation client au cœur de sa démarche. »*

*« Chez MAREA PRO, c'est un contact direct avec les fondateurs, un dialogue transparent et professionnel à chaque étape du projet. »*

*« La qualité de construction, la rigueur des finitions et le respect des délais ne sont pas pour nous des arguments commerciaux, mais le prolongement naturel d'une réputation construite projet après projet. »*

— RICARDO SANTOS & RICO MAROCHI

*20* +
PROJETS LIVRÉS

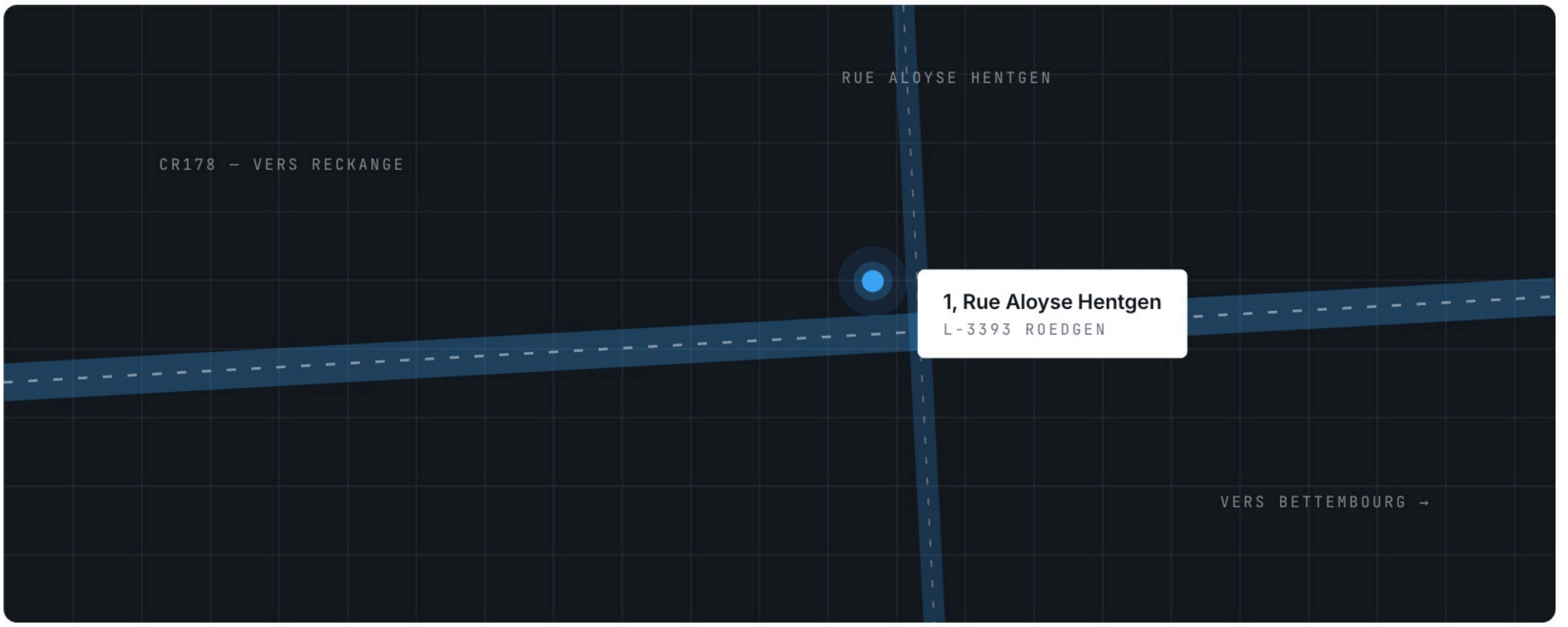
*100* +
LOGEMENTS

*40* + années
D'EXPERTISE CUMULÉES

— LOCALISATION

# II À *quinze minutes* de Luxembourg-Ville, au calme du village.

Au cœur de Roedgen, dans la rue Aloyse Hentgen à l'angle de la rue de Luxembourg — un environnement résidentiel paisible avec un accès direct aux pôles d'emploi du sud du pays et de Luxembourg-Ville.




| | | | |
|---|---|---|---|
| 01 | Luxembourg-Ville | *15* | MIN · VOITURE |
| 02 | Esch-sur-Alzette | *12* | MIN · VOITURE |
| 03 | Leudelange | *5* | MIN · VOITURE |
| 04 | Belval / Université | *14* | MIN · VOITURE |
| 05 | Arrêt de bus le plus proche | *2* | MIN · À PIED |
| 06 | École fondamentale | *5* | MIN · À PIED |
| 07 | Commerces de proximité | *6* | MIN · VOITURE |

— COMPOSITION DU PROJET

# III Une maison composée de *deux logements.*

Une bi-familiale sur deux étages. Trois emplacements par logement, dont deux intérieurs. Caves privatives. Jardin & terrasses privatives.

## A·01

REZ-DE-JARDIN

SURFACE
103,15 m²

NIVEAU
Rez-de-jardin
1er étage · + cave en sous-sol

CHAMBRES
3
10,9 / 13,0 / 11,7 m²

STATIONNEMENT
3 places
2 intér. + 1 extér.

EXTÉRIEUR
Terrasse 37,05 m² *+ jardin privatif*

• DISPONIBLE

PRIX DE VENTE *893.500 €*

3 % ET 17 % TVA
Sous condition d'acceptation par l'Administration de l'Enregistrement

## A·02

DUPLEX

SURFACE
82,01 m²

NIVEAU
1er et 2e étage
+ cave en sous-sol

CHAMBRES
2
14,9 / 12,2 m²

STATIONNEMENT
3 places
2 intér. + 1 extér.

EXTÉRIEUR
Terrasse 10,9 m²

• DISPONIBLE

PRIX DE VENTE *770.650 €*

3 % ET 17 % TVA
Sous condition d'acceptation par l'Administration de l'Enregistrement

*4,15* ares
SURFACE DE PARCELLE

*475*/1764 section A · Roedgen
PARCELLE CADASTRALE

COMMUNE DE RECKANGE-SUR-MESS

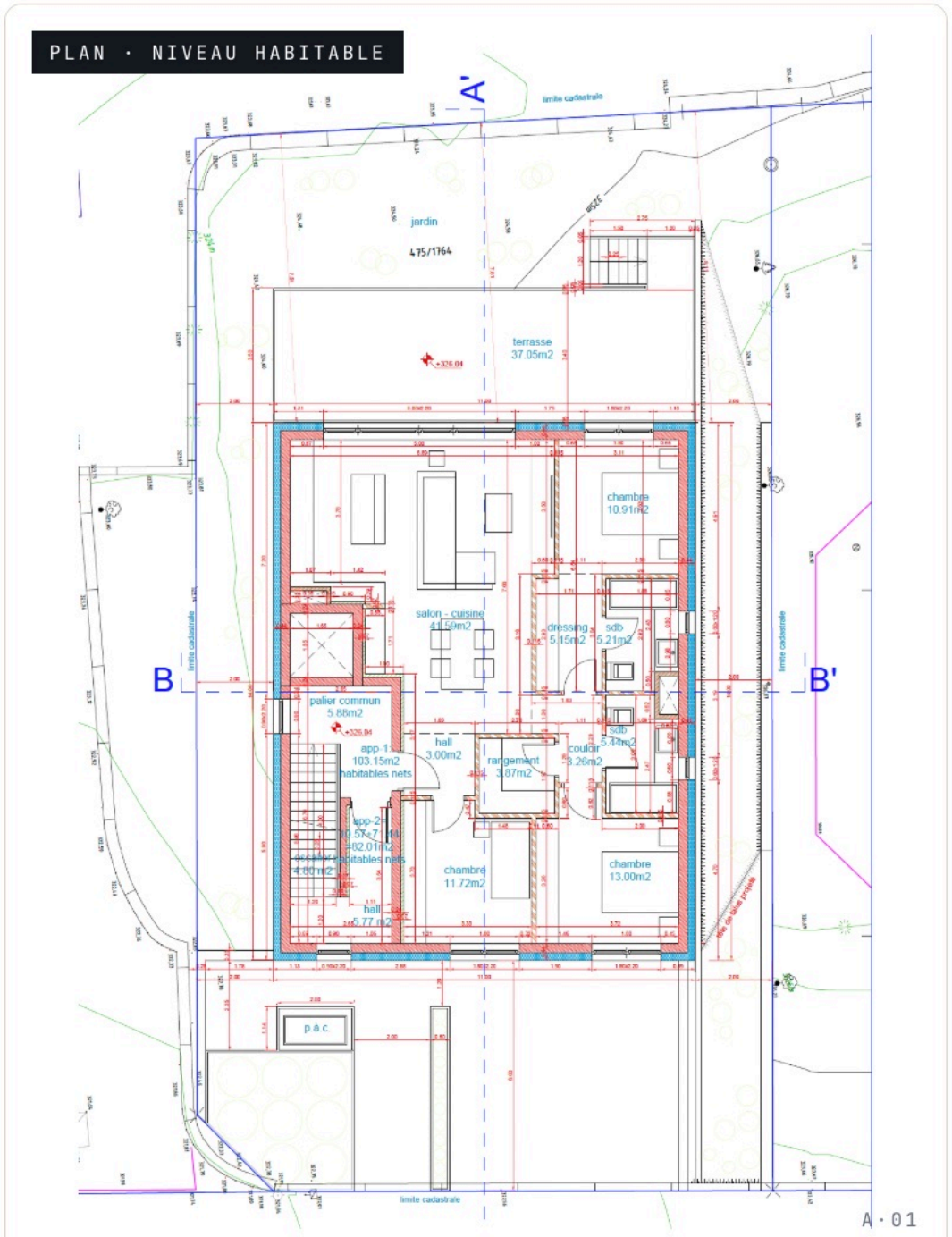
— PLANS DES NIVEAUX

# *IV* Une organisation *claire,* des espaces qui respirent.

Pièces de vie avec accès terrasses/jardin & chambres au calme côté jardin.

## Lot *A·01* — Rez-de-jardin

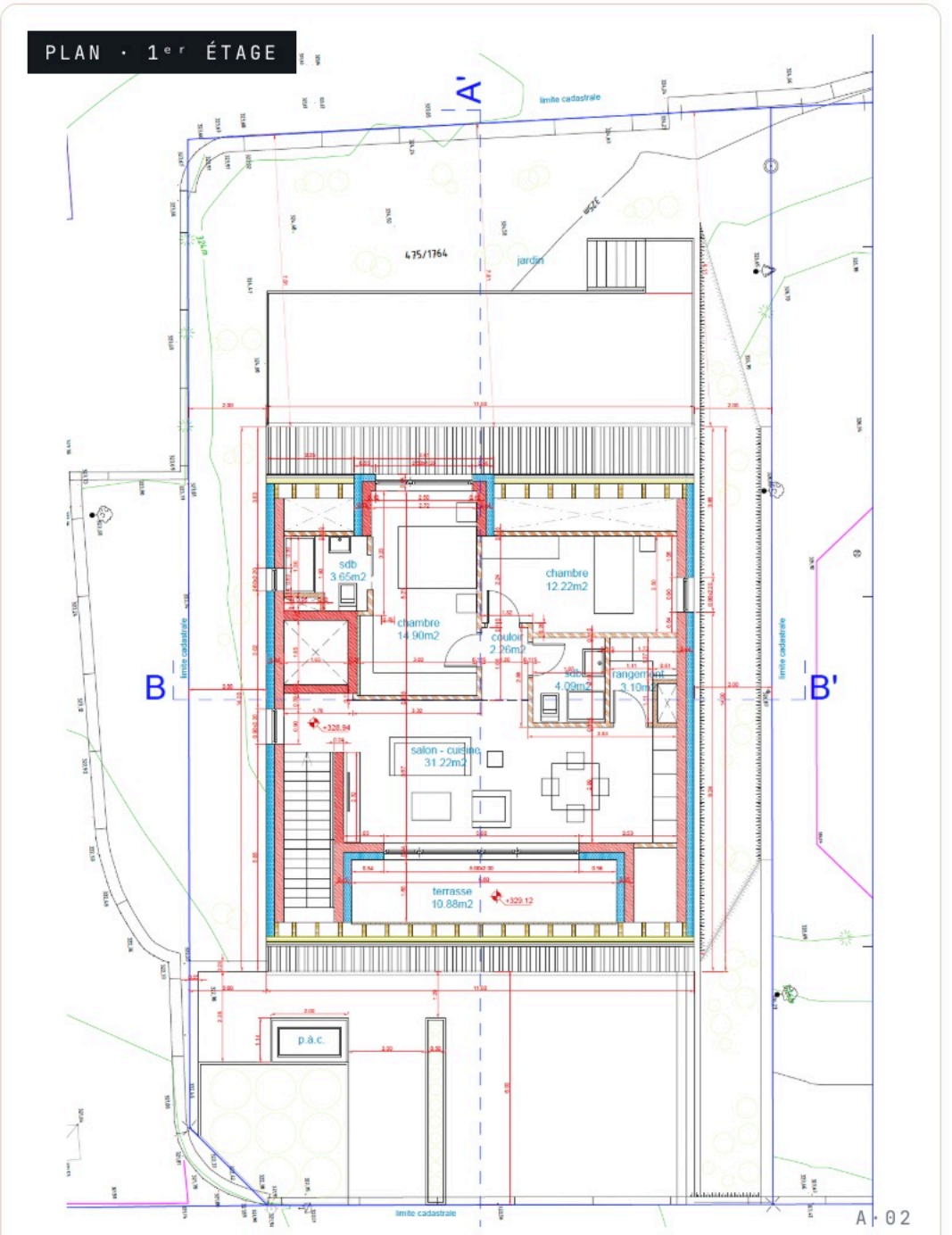
103,15 M² · 3 CH.




SALON-CUISINE 41,59 · 3 CHAMBRES · 2 SDB · DRESSING · TERRASSE 37,05 · JARDIN PRIVATIF

## Lot *A·02* — Duplex

82,01 M² · 2 CH.




SALON-CUISINE 31,22 · 2 CHAMBRES · 2 SDB · TERRASSE 10,88 · COMBLES AMÉNAGÉS

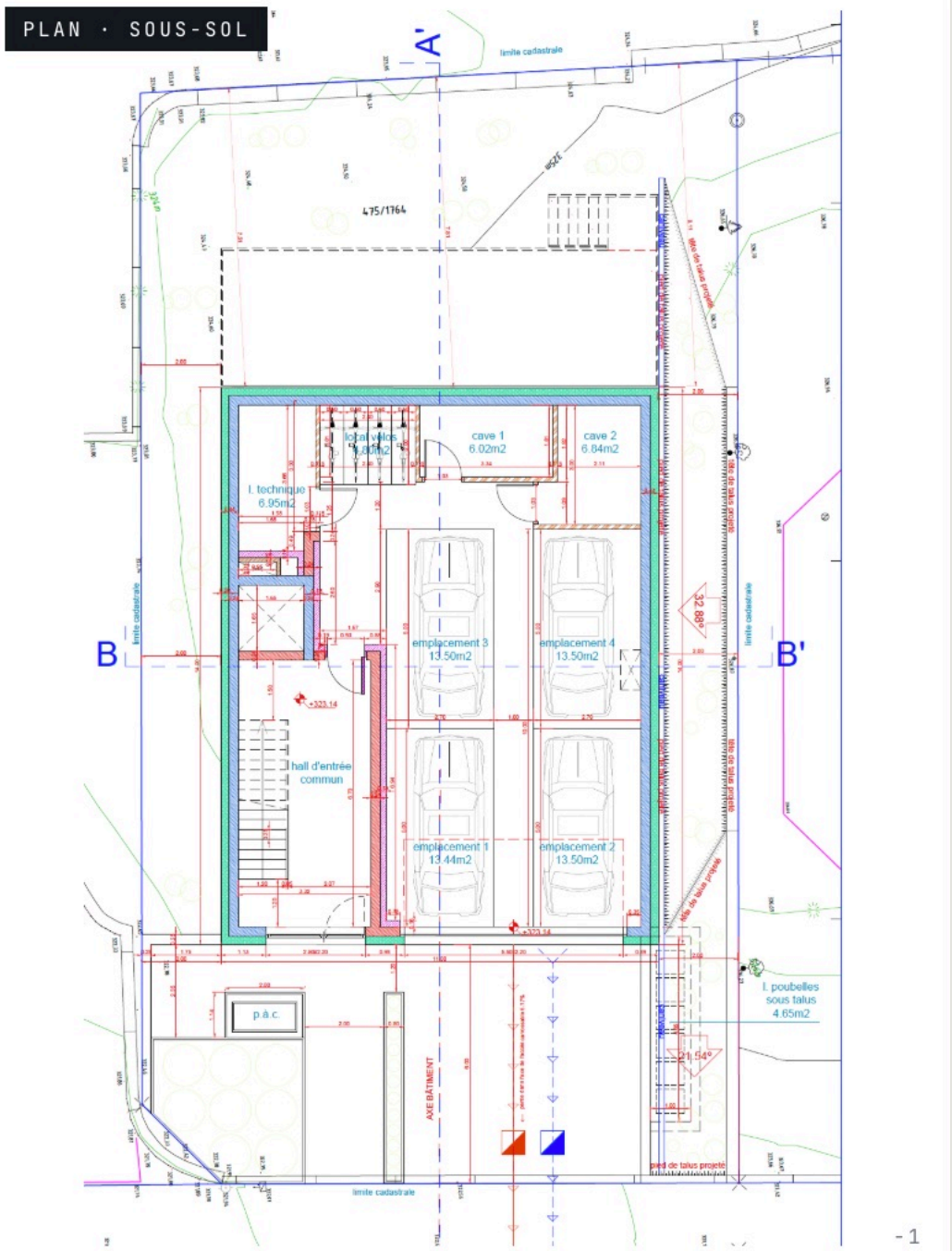
PLANS · NIVEAU COMMUN & COUPES

# IV Le *sous-sol,* les coupes et les façades.

Au rez-de-chaussée / sous-sol : quatre emplacements intérieurs, caves privatives et locaux techniques. Coupes et façades complètent la lecture du volume.

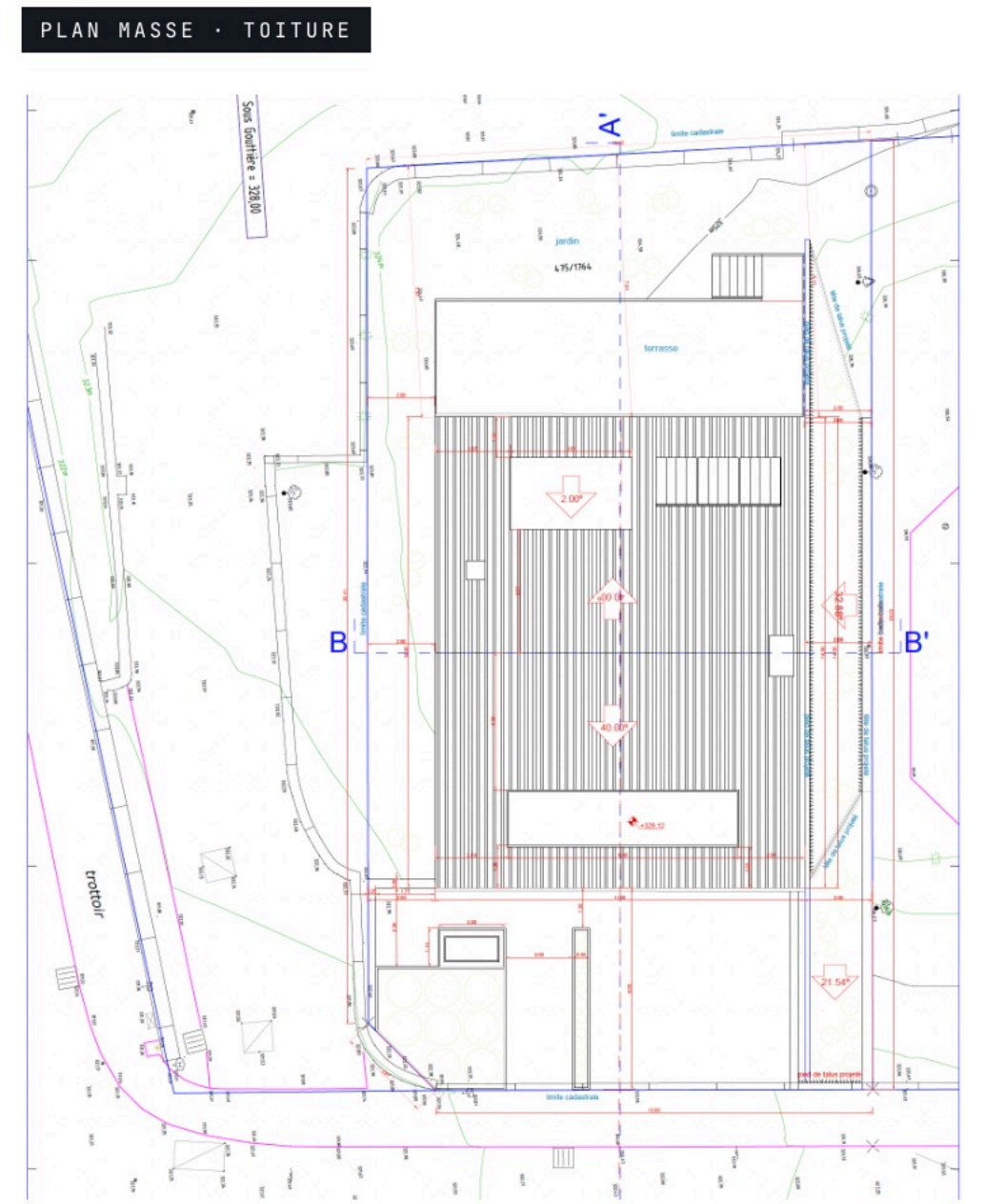
## Rez-de-chaussée — *Sous-sol*

PARKING · CAVES




## Plan de *toiture*

IMPLANTATION · 475/1764



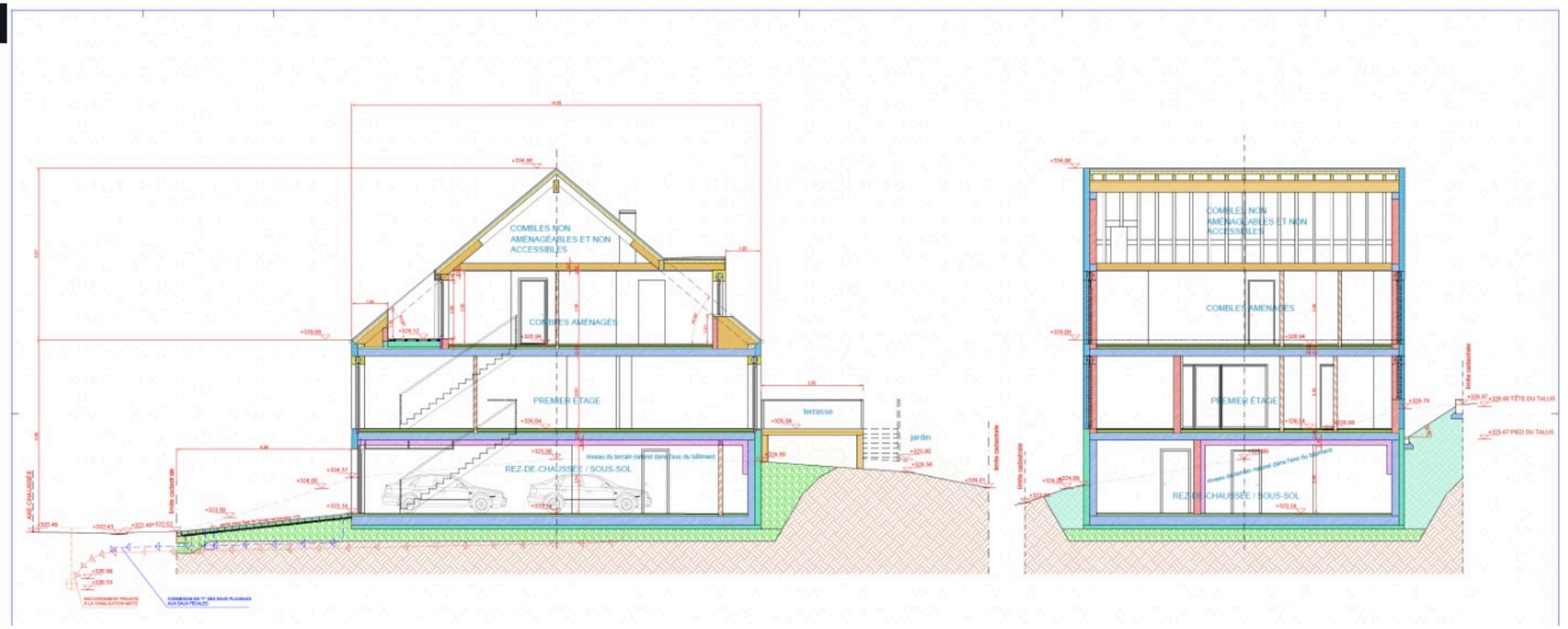

4 EMPLACEMENTS · 2 CAVES · LOCAL VÉLOS · LOCAL TECHNIQUE · HALL COMMUN

TOITURE 40° · TERRASSE · JARDIN · PARCELLE 4,15 A

# Coupes *A–A & B–B*

COUPE TRANSVERSALE

COUPE

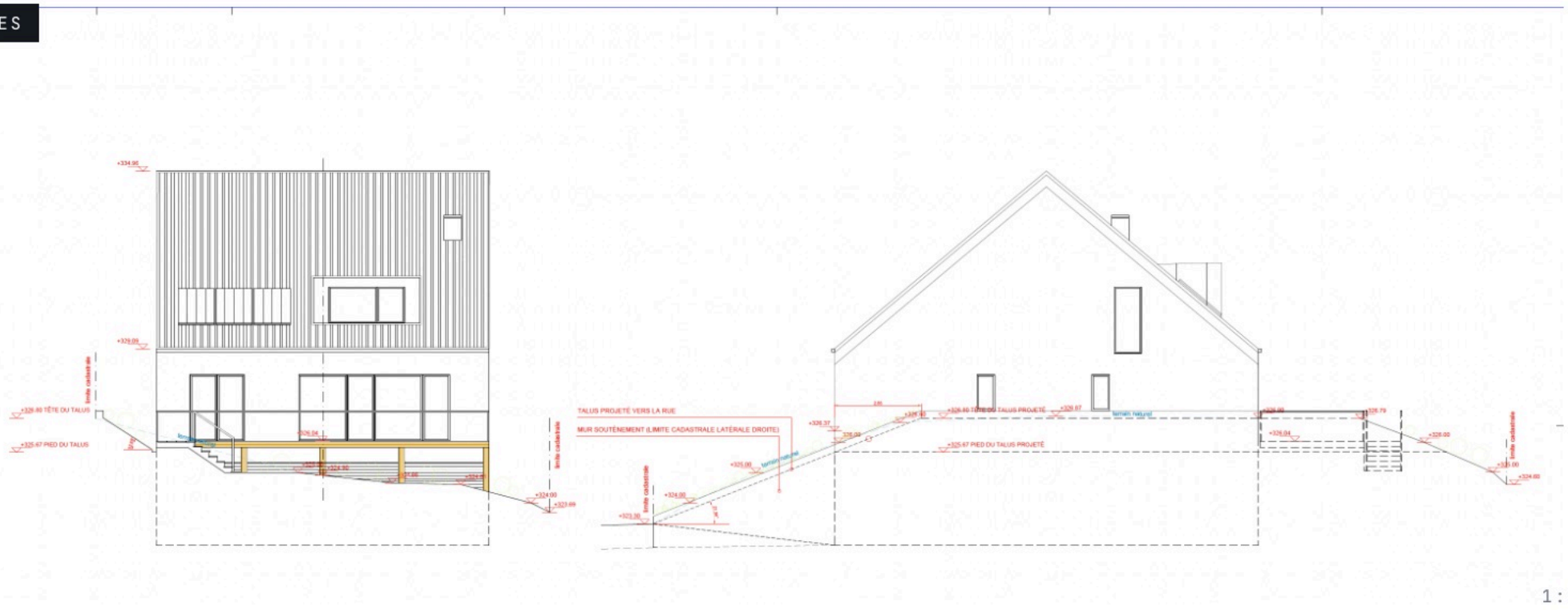



1:50

# *Façades*

ÉLÉVATIONS

FAÇADES




1:100

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

# V Un bâtiment *basse consommation,* prêt pour demain.

Pompe à chaleur, ventilation double flux, isolation renforcée, triple vitrage : la Résidence Hentgen vise les classes A et B du passeport énergétique luxembourgeois.

| | |
|---|---|
| A | ≤ 50 kWh/m²·an |
| B | 51–90 |
| C | 91–150 |
| D | 151–230 |
| E | 231–330 |
| F | 331–450 |
| G | > 450 |

CLASSES A ET B VISÉES — VALEURS DÉFINITIVES À CONFIRMER PAR LE BUREAU D'ÉTUDES THERMIQUES.

– 01

## Pompe à *chaleur*

Production de chauffage et d'eau chaude sanitaire par PAC, sans énergie fossile sur site.

– 02

## Chauffage au *sol*

Diffusion homogène par plancher chauffant basse température dans l'ensemble des pièces.

– 03

## Ventilation *double flux*

Renouvellement d'air contrôlé.

– 04

## Triple *vitrage*

Menuiseries en PVC type « SCHÜCO », ouvrants oscillo-battants.

– 05

## Enveloppe *isolée*

Isolation thermique renforcée façades, toiture et plancher bas conforme aux exigences.

*L'architecture, signée José-Ignacio Mostajo (OAI AP/2543), repose sur une volumétrie sobre et une performance énergétique conforme aux standards luxembourgeois les plus récents.*

— GALERIE

# VI Aperçu *du projet.*

## Vues *extérieures*

RENDUS 3D



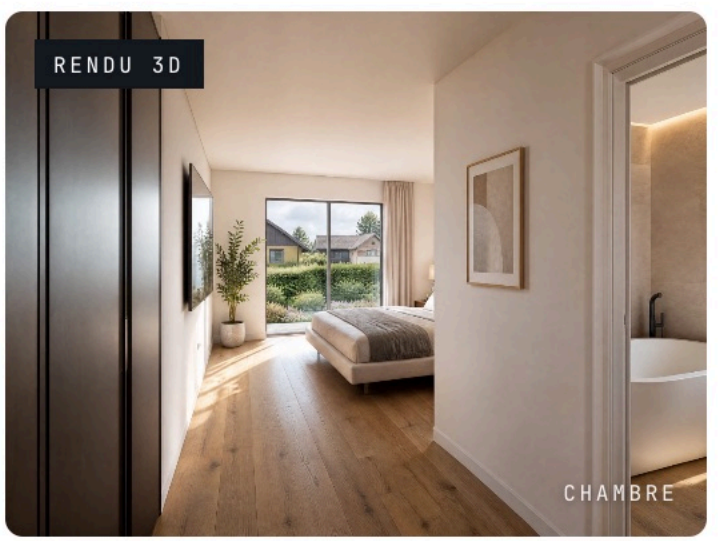




## Lot *A·01* — Rez-de-jardin

RENDUS 3D · INTÉRIEURS






# Lot *A·02* — Duplex









LES PERSPECTIVES 3D, RENDUS VISUELS ET MISES EN SCÈNE PRÉSENTÉS SONT FOURNIS À TITRE D'ILLUSTRATION ET D'AMBIANCE. LES ÉLÉMENTS DE MOBILIER, DÉCORATION ET AMÉNAGEMENT VISIBLES NE SONT PAS CONTRACTUELS ET NE SONT PAS COMPRIS DANS LA VENTE, SAUF STIPULATION CONTRAIRE.

DEMANDE DE DOSSIER

# Organisons un *rendez-vous* ensemble.

Pour une présentation détaillée du projet, des plans complets ou l'organisation d'une visite sur site, vos interlocuteurs dédiés vous répondent *sous 24 h*.

VOS INTERLOCUTEURS

*Ricardo* Santos & *Rico* Marochi

Gérants & Associés

TÉLÉPHONE

+352 661 919 399

+352 621 321 212

EMAIL

ricardo@mareapro.lu

rico@mareapro.lu

BUREAU

170a, rue Waassertrap

L-4408 Belvaux, Luxembourg

WEB

mareapro.*lu*

RÉFÉRENCE

№ *0126*

Avant-projet · 2026

Demander le dossier complet →

MAREA PRO
PROMOTION & AGENCE IMMOBILIÈRE

DOCUMENT NON-CONTRACTUEL