

Häerz

by iko.



Quartier Rout Lëns - Esch-sur-Alzette

Vivre

à Esch

Canton d'Esch

2025 : 195 091 habitants
2050 : ≈ 220 000 habitants

2025 : 8400 étudiants à
l'Université du Luxembourg

Esch-sur-Alzette

2^e plus grande ville
du Luxembourg

2025 : 38 000 habitants
2050 : ≈ 65 000 habitants

Capitale de la culture en 2022

Les 4 activités incontournables :

- Réserve naturelle & Parc animalier,
- Rockhal - Salle de concert,
- Musée National de la résistance,
- Kulturfabrik - Centre culturel

Rout Lëns

5 min d'Esch-Belval en train

15 min de la gare à pied

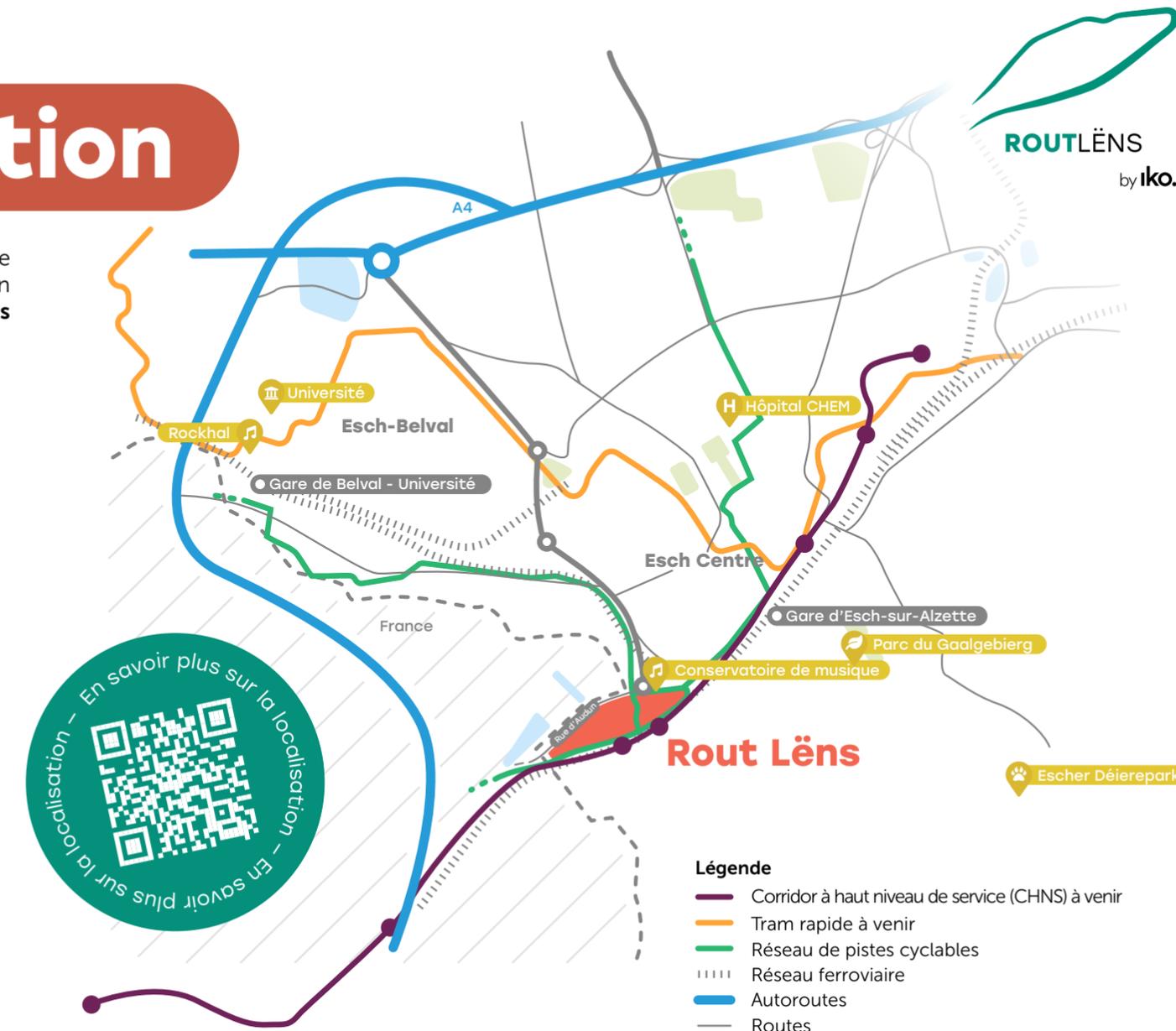
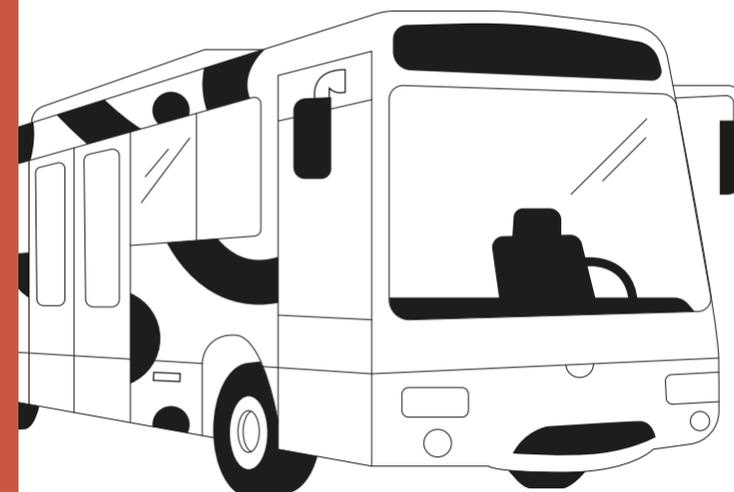
16 min de la rue commerçante à pied

22 min de Luxembourg en voiture

25 min de Luxembourg en train

La localisation

Le quartier **Rout Lëns** se trouve à la frontière entre **Esch-sur-Alzette au Luxembourg** et Audun-le-Tiche en France. Le quartier a été pensé afin d'offrir **des services adaptés aux personnes de toutes générations**.



Habitez au cœur de l'histoire

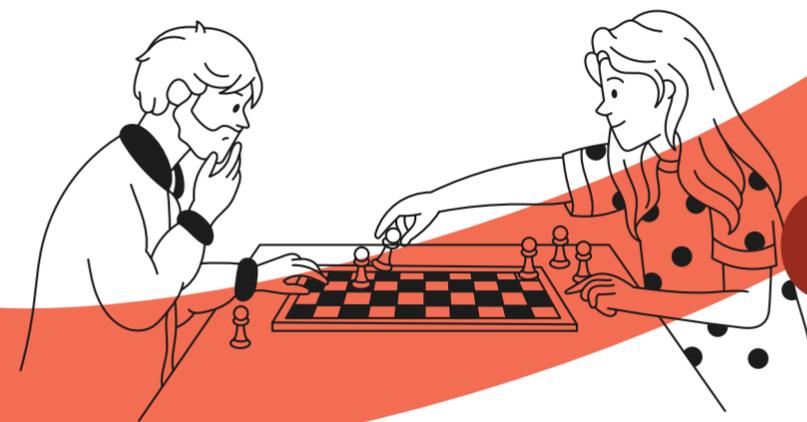
Le quartier **Rout Lèns** tire son appellation de l'histoire des **Terres-Rouges** et de la configuration en forme de **lentille** de son périmètre géographique. Il est idéalement situé en prolongement du **centre-ville d'Esch-sur-Alzette**. Conçu avec la volonté de renforcer les liens avec le centre-ville et le quartier du Hiehl, ce nouvel espace urbain promet une expérience unique.

L'**Allée de la Culture Industrielle**, constituée de **5 bâtiments patrimoniaux**, structure harmonieusement l'ensemble du projet **d'est en ouest**. Conçue pour une mobilité douce, elle met en valeur les vestiges du passé, offrant ainsi une expérience enrichissante aux résidents et aux visiteurs. De plus, cette allée propose des **espaces arborés et conviviaux** tout au long de son parcours, créant ainsi un cadre propice à la détente et à la socialisation.



Confort & qualité de vie





Vivez au cœur du quartier

Ressentez le pouls de la ville

La résidence Häerz se dresse au **croisement le plus vivant du quartier** : l'école, l'arrêt du BHNS et le lieu d'hospitality Magasin TT convergent ici, face à la **place centrale**.

Dans l'axe direct de l'Allée de la Culture Industrielle, **son exosquelette terracotta**, pensé comme une cage thoracique – protège un **cœur de bois**. Les 90 logements, répartis sur sept niveaux, bénéficient d'une **lumière traversante** et d'une ouverture permanente sur l'extérieur.

Au rez-de-chaussée, **quatre cellules commerciales** animent la rue et placent les services quotidiens à proximité immédiate des appartements.

Chaque logement, y compris les studios, s'ouvre sur **une loggia ou une terrasse généreuse**, tous sont traversants grâce aux terrasses communes intérieures qui distribuent les entrées en cœur d'îlot et favorisent les rencontres de voisinage. Depuis les coursives, on découvre la **toiture végétalisée qui accentue la sensation de nature** au cœur du projet. Une salle polyvalente complète l'offre en proposant un espace partagé où se retrouver, travailler ou organiser des événements, tandis qu'un local vélos extérieur sécurisé encourage la mobilité douce.

Côté performances, Häerz affiche un **certificat énergétique (CPE) A+ A+ A+**, l'indice le plus exigeant du marché.

A+ A+ A+

Trois volumes, trois halls d'entrée et un passage couvert traversé par une **œuvre artistique** composent enfin une circulation fluide du trottoir jusqu'au jardin intérieur : **Häerz incarne le pouls d'un quartier piéton, durable et profondément humain.**



Les avantages de la résidence

Häerz

Imaginée pour **évoluer avec ses habitants**, la résidence combine l'intimité d'un petit immeuble à la liberté qu'offre une grande structure. Les trois cages d'escalier préservent **la tranquillité de chaque palier** tout en restant reliées par le passage couvert qui ouvre sur le jardin.

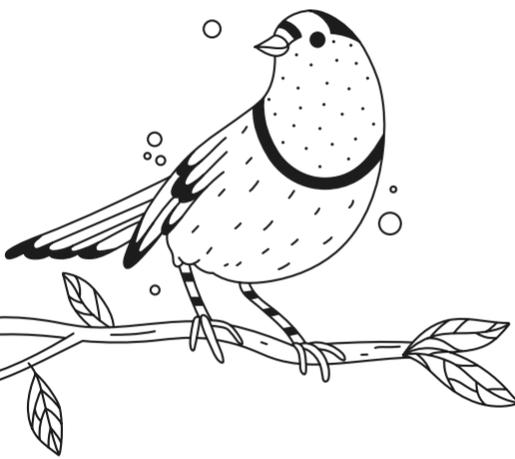
Les façades, alternance de loggias creusées et de balcons filants, laissent **circuler l'air et la lumière**; les pièces respirent, le regard s'échappe naturellement vers **l'extérieur**.

La trame architecturale régulière accueille toutes les typologies : studios lumineux optimisés, deux-pièces modulables pour de jeunes actifs, appartements trois chambres généreux déjà préconçus pour devenir, sans travaux lourds, une colocation de standing.

Cette **réversibilité**, avec ses cloisons légères et ses arrivées d'eau en double, accroît la **rentabilité locative et sécurise la valeur patrimoniale**: un même logement peut évoluer du cocon familial vers un investissement rentable, selon vos projets de vie.

De plus, un parking souterrain permet de se garer directement sous la résidence.



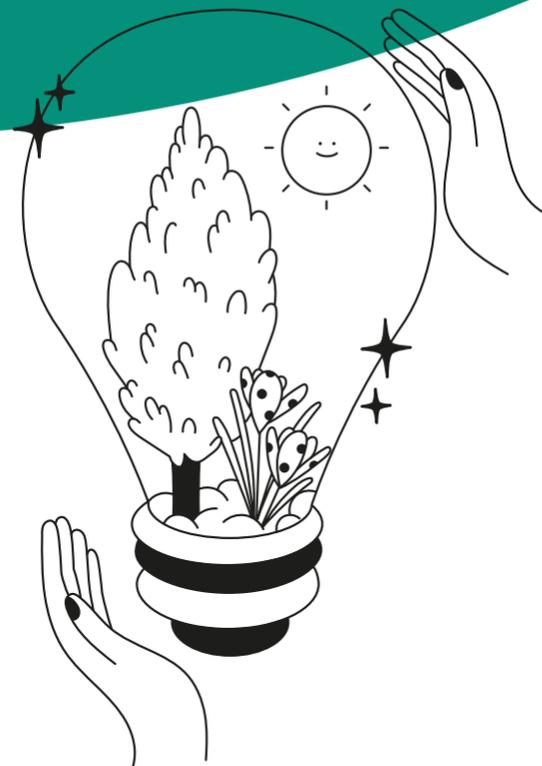


Espace optimisé et lumière traversante

Chaque détail conjugue **bien-être et sérénité** : isolation acoustique soignée, chauffage et rafraîchissement par le sol alimenté par la géothermie du quartier, triple vitrage protecteur, loggias orientées pour **profiter du soleil sans surchauffer**. **L'étiquette énergétique A+ A+ A+** garantit des charges optimisées au minimum.

Confort énergétique

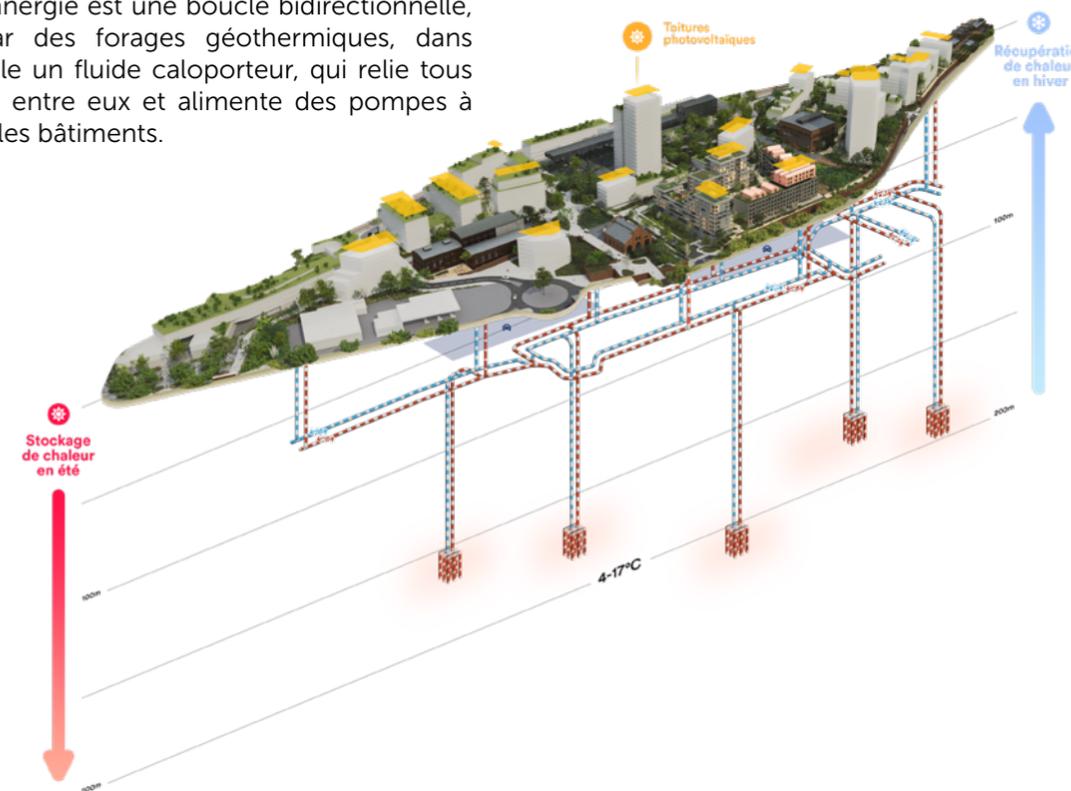
Rout Lëns est alimenté par le **système d'anergie**, réseau thermique de nouvelle génération. Les sondes géothermiques captent la chaleur constante du sous-sol ; des pompes à chaleur collectives l'amplifient pour produire eau chaude et chauffage à 35 °C l'hiver, puis inversent le cycle l'été pour rafraîchir les logements. L'électricité verte des panneaux photovoltaïques de toiture alimente l'ensemble en autoconsommation. **Résultat : zéro énergie fossile, -60% d'émissions opérationnelles et un confort quatre saisons piloté pièce par pièce.**



Énergie ? Non. Anergie!

Qu'est-ce qu'un réseau d'anergie ?

Un réseau d'anergie est une boucle bidirectionnelle, alimentée par des forages géothermiques, dans laquelle circule un fluide caloporteur, qui relie tous les bâtiments entre eux et alimente des pompes à chaleur dans les bâtiments.



Quels sont les avantages pour les résidents ?

- Avantages économiques :**
 - Stabilité des prix : Installation indépendante vis-à-vis des fluctuations des prix des énergies (notamment fossiles)
 - Sécurité énergétique sans dépendance
- Avantages santé :**
 - Confort quotidien où l'utilisateur garde la main sur son chauffage et le refroidissement de son logement
 - Meilleure qualité de l'air local avec une installation à la pointe de la technologie et des énergies renouvelables générant aucun rejet sur le site (poussières, CO₂, etc.)
- Avantages environnementaux :**
 - Solution énergétique à la pointe de la technologie
 - Énergies renouvelables réduisant les émissions de CO₂ du quartier et donc son empreinte carbone
 - Un seul réseau permettant d'offrir de la chaleur mais aussi du rafraîchissement de manière écologique
- Avantages commerciaux :**
 - Service complet livré clés en main
 - Service dépannage 24 h/24 et 7 j/7
 - Maintenance et exploitation chez un même prestataire



Finitions intérieures

Châssis en aluminium thermolaqué

Entrée via les terrasses communes en cœur d'îlot

Appartements peints 2 couches

Brise-soleil

Large baie vitrée triple vitrage

Loggia avec vue dégagée

Parquet ou carrelage, au choix, de haute qualité

Chauffage au sol & système de rafraîchissement





Votre appartement de type

Studio

- 🏠 Surface cadastrale de 29,96 à 33,25 m²
- 🌿 Loggia de 4 à 7,11 m²
- 🏠 Loggia en cœur d'îlot : 4,59 m²
- ✅ Häerz compte 32 studios

- › Loggia
- › Cave comprise
- › Triple vitrage
- › 1 salle de douche avec 1 WC
- › Carrelage effet parquet, au choix, de haute qualité
- › Chauffage et rafraîchissement au sol
- › Ventilation double flux
- › Compteur connecté



Votre appartement de type

1 chambre

🏠 Surface cadastrale de 44,80 à 62,90 m²

🌿 Loggia de 3,96 à 13,75 m²

🏢 Loggia en cœur d'îlot : 8,93 m²

✅ Häerz compte 28 appartements d'une chambre

- › Loggia
- › Cave comprise
- › Triple vitrage
- › Cellier
- › 1 salle de bains et 1 WC séparé
- › 1 espace bureau dans le hall d'entrée
- › Carrelage effet parquet, au choix, de haute qualité
- › Chauffage et rafraîchissement au sol
- › Ventilation double flux
- › Compteur connecté





Votre appartement de type 2 chambres

- 🏠 Surface cadastrale de 69,27 à 84,28 m²
- 🌿 Loggia de 6,01 à 23,70 m²
- 🏠 Loggia en cœur d'îlot de 4,26 à 10,85 m²
- ✅ Häerz compte 19 appartements de 2 chambres

Votre appartement de type 3 chambres

- 🏠 Surface cadastrale de 102,42 à 133,24 m²
- 🌿 Loggia de 10,76 à 36,65 m²
- 🏠 Loggia en cœur d'îlot de 3,96 à 22,81 m²
- ✅ Häerz compte 11 appartements de 3 chambres



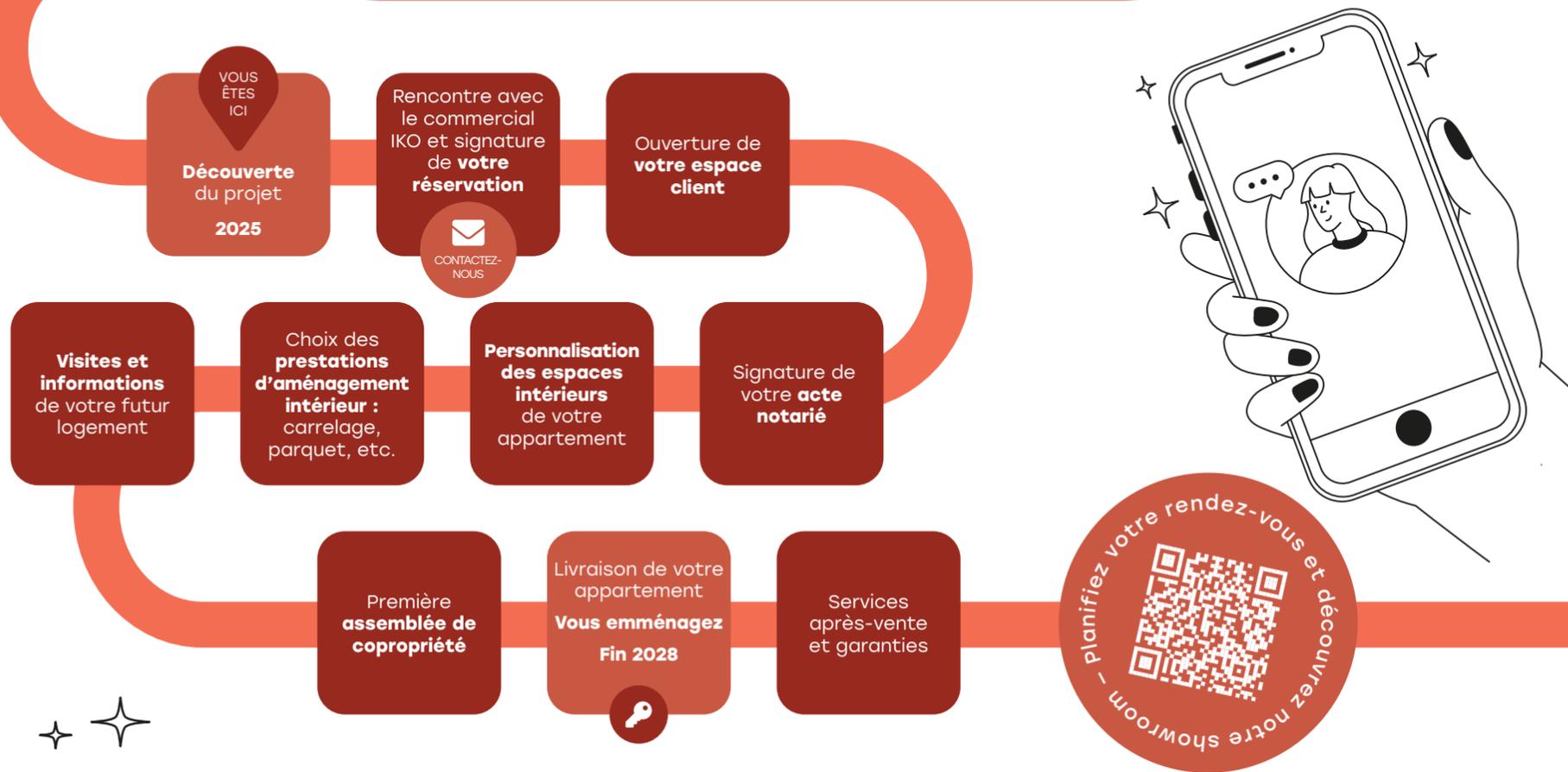
Votre appartement de type

2 & 3 chambres



- › Possibilité de transformer le dressing de la chambre parentale en chambre avec salle de douche (version colocation)
- › Loggias
- › Cave comprise
- › Triple vitrage
- › WC séparé
- › 1 salle de bains et 1 salle de douche
- › Espaces de rangement (cellier, buanderie)
- › Parquet ou carrelage, au choix, de haute qualité
- › Chauffage et rafraîchissement au sol
- › Ventilation double flux
- › Compteur connecté

La ligne du temps de votre acquisition





Les avantages d'acheter un logement neuf chez IKO

- 🛡️ Garantie d'achèvement terrain et construction
- 🛠️ Garantie biennale et décennale
- 🏡 Quartier innovant et respectueux de l'environnement
- ⚡ Consommations maîtrisées
- 🌟 Modernité
- 🔗 Possibilité de personnalisation
- 👤 Une personne dédiée à chaque étape de votre achat
- 📱 Votre espace personnel digitalisé sur mesure

Charte
QUALITÉ
Développeurs

IKO Real Estate est signataire
de la Charte Qualité de
la Chambre Immobilière,
garantissant transparence,
sécurité et fiabilité à chaque
étape de votre achat.



Les architectes

**Collectif La Commune -
l'alliance de Vincent Lavergne
Architecture Urbanisme
et Atelier WOA**

« Häerz est la rencontre de l'âme sidérurgique des Terres-Rouges et d'un habitat résilient : avec Vincent Lavergne Architecture Urbanisme & Atelier WOA, en associant sous la société COLLECTIF LA COMMUNE, nous avons choisi un exosquelette terracotta qui réinterprète la brique d'origine, et une structure bois-béton bas carbone pour réduire l'empreinte CO₂ ; "le bois est une excellente option pour baisser l'impact environnemental de nos réalisations" rappelle Vincent Lavergne dans le Bookazine Rout Lèns. Balcons filants, loggias creusées et coursives sur toiture végétalisée composent un **rythme lumineux qui favorise la convivialité** et prépare la ville durable de demain. »



Contactez notre équipe commerciale

✉ sales@ikorealestate.eu
☎ +352 26 18 87 336



Découvrir les prix

Promoteur

www.ikorealestate.eu

Projet

www.routlens.lu

@ [rout.lens](https://www.instagram.com/rout.lens)

Urbaniste

www.reichen-robert.fr

Architecte

Collectif La Commune - l'alliance de Vincent
Lavergne Architecture Urbanisme et Atelier WOA

Cette brochure et toutes ses illustrations
sont non contractuelles.

Un projet signé IKO

Depuis 1989 IKO Real Estate développe avec audace des lieux de vie et de travail durables, agiles et évolutifs. Conscient des transformations sociétales et environnementales en cours, IKO agit pour un avenir résolument positif. Chaque lieu est singulier, chaque concept est unique et place l'humain au cœur de toute sa réflexion.



www.ikorealestate.eu



iko.
next places

Les références du savoir-faire IKO

