



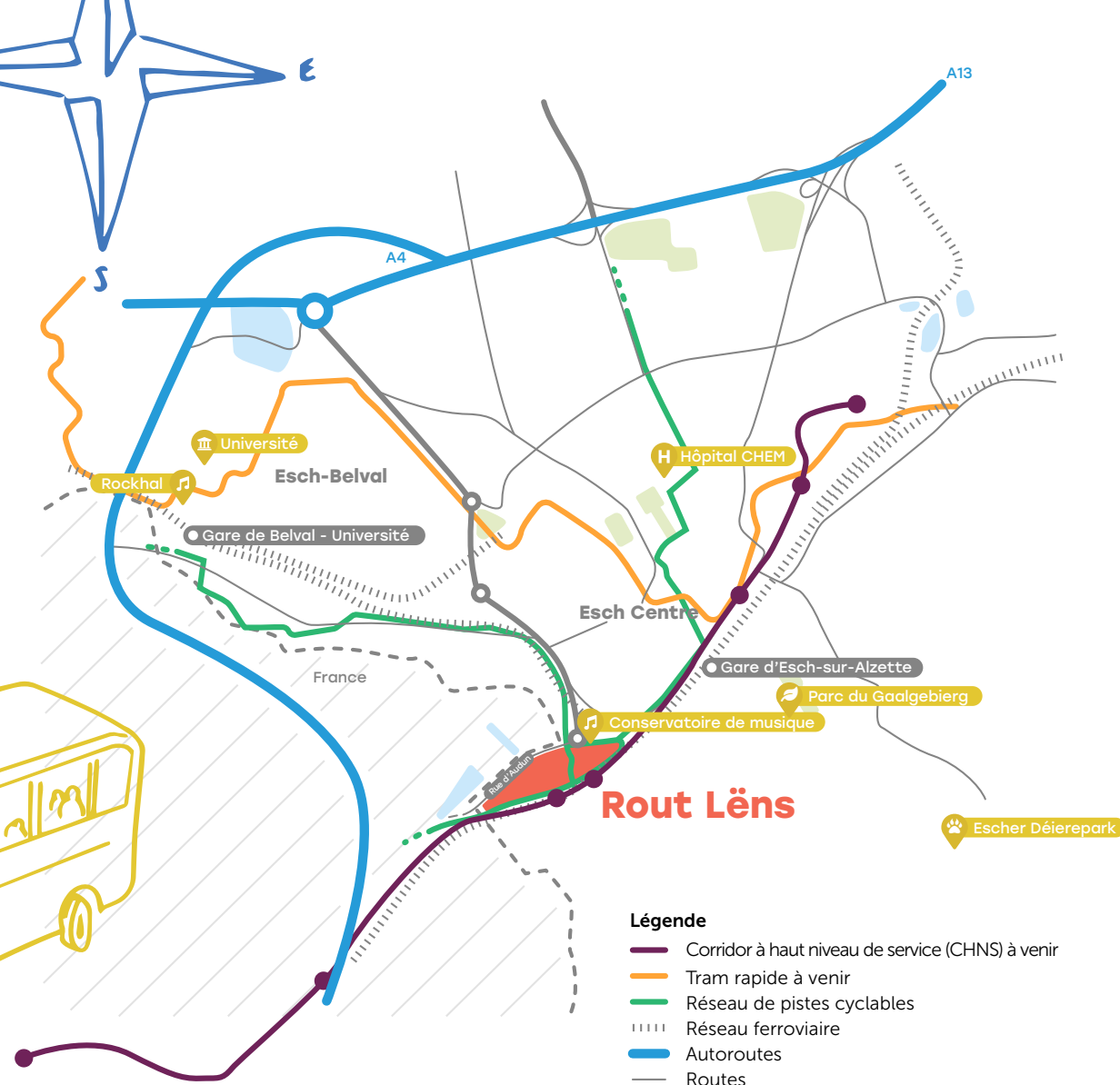
**Liicht** by iko.  
Résidence – Esch-sur-Alzette



# 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.

PLUS D'INFORMATION  
SUR LA LOCALISATION



## Canton d'Esch-sur-Alzette



2025 : 195 091 habitants  
2050 : ≈ 220 000 habitants



2025 : 8400 étudiants à l'Université du Luxembourg

## Esch-sur-Alzette



2<sup>ème</sup> plus grande ville du Luxembourg



Capitale de la culture en 2022



2025 : 38 000 habitants  
2050 : ≈ 65 000 habitants



Les 4 meilleures activités :

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

## Rout Lëns



5 min de Esch-Belval en train



22 min de Luxembourg en voiture



15 min de la gare à pied



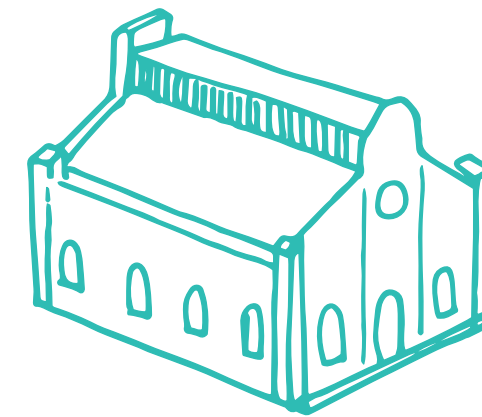
25 min de Luxembourg en train



16 min de l'Hôtel de Ville à pied



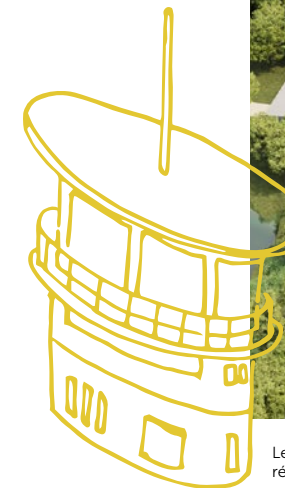
# Confort & qualité de vie



## Un quartier historique tourné vers l'avenir

Rout Lëns se situe dans le prolongement du centre-ville d'Esch-sur-Alzette. Un de ses objectifs est de renforcer les liens avec celui-ci.

L'allée de la **culture industrielle**, composée des **5 bâtiments patrimoniaux**, structure l'ensemble du projet d'est en ouest. Entièrement piétonne, elle magnifie ainsi les vestiges du passé pour les offrir aux habitants et visiteurs sous forme d'**espaces arborés et conviviaux**.







# Liicht la résidence

## UNE NOUVELLE EXPÉRIENCE DE VIE

Situé à l'entrée du quartier **Rout Lëns à Esch-sur-Alzette**, le nouveau projet **Liicht**, de **47 logements**, a tout pour s'y sentir bien : un cœur d'îlot verdoyant, une vue imprenable sur les bâtiments classés au patrimoine historique et une situation idéale en plein cœur des services du quartier et des transports.

Tout cela dans **un nouveau lieu de vie respectueux de l'environnement et sans voiture.**



# Énergies & vivre ensemble

Rout Lëns est un quartier exemplaire en matière de responsabilité environnementale et de vie communautaire. Avec la certification **«Carbon Footprint Neutral»**, le quartier s'engage à réduire considérablement son empreinte carbone. Les énergies renouvelables joueront un rôle clé dans cette initiative, fournissant la **totalité** des besoins énergétiques du quartier. La combinaison du photovoltaïque et de la géothermie permettra de chauffer et de rafraîchir les bâtiments de manière durable. Les compteurs connectés faciliteront également la gestion responsable des consommations.

En outre, des modes constructifs innovants seront utilisés pour construire les bâtiments du quartier, réduisant ainsi, dès aujourd'hui, les émissions de carbone de **20% par rapport à la moyenne luxembourgeoise**. Les zones vertes et les toitures végétalisées, qui couvriront **50% des toits du quartier**, joueront un rôle important dans la lutte contre les îlots de chaleur et la préservation de la biodiversité. De plus, elles faciliteront la rétention des eaux de pluie et leur infiltration dans les sols.

Rout Lëns est également le premier quartier pré-certifié **WELL COMMUNITY** en Europe, axé sur le concept du «bien vivre ensemble». Les habitants pourront profiter de potagers urbains avec de la vente en circuit court, de salles communautaires, d'espaces extérieurs de loisirs, d'une conciergerie de quartier et d'un service de mobilité partagée.

**Liicht**, qui intègre la vision du quartier, est classé **énergétiquement AA+A+**. Des jardins au cœur du bâtiment, une salle polyvalente et des compteurs connectés pour contrôler les consommations en ressources sont également intégrés pour une vie en harmonie avec la nature et l'humain.





# Les avantages de Liicht

La **résidence de 47 appartements** a été nommée **Liicht** car elle a été **pensée autour de la lumière**. Du studio au duplex avec jardin, tous les appartements sont réfléchis autour de grandes fenêtres panoramiques

## UNE ARCHITECTURE LUMINEUSE

Liicht est un **immeuble intimiste** à la peau métallique réfléchissant la lumière, inspirée du passé sidérurgique de la **Lentille Terres-Rouge**. Composé de **grandes fenêtres** surlignées de bois avec, en son centre, **des jardins privatifs et des terrasses en cascades**.

L'architecture offre des **espaces supplémentaires intérieurs et extérieurs**. Chaque appartement bénéficie de **loggia ou jardin et terrasse** et une salle communautaire est aussi proposée pour favoriser les échanges.



### Matérialité de la façade

- Bardage métallique reflétant la lumière
- Bardage en bois

### Fenêtres

- Triple vitrage
- Châssis de fenêtres et portes-fenêtres en bois
- Brise-soleil extérieur

### Loggia

### Grands espaces verts au pied du bâtiment

## FINITIONS EXTÉRIEURES

Jardins en coeur de bâtiment avec cabanon privé

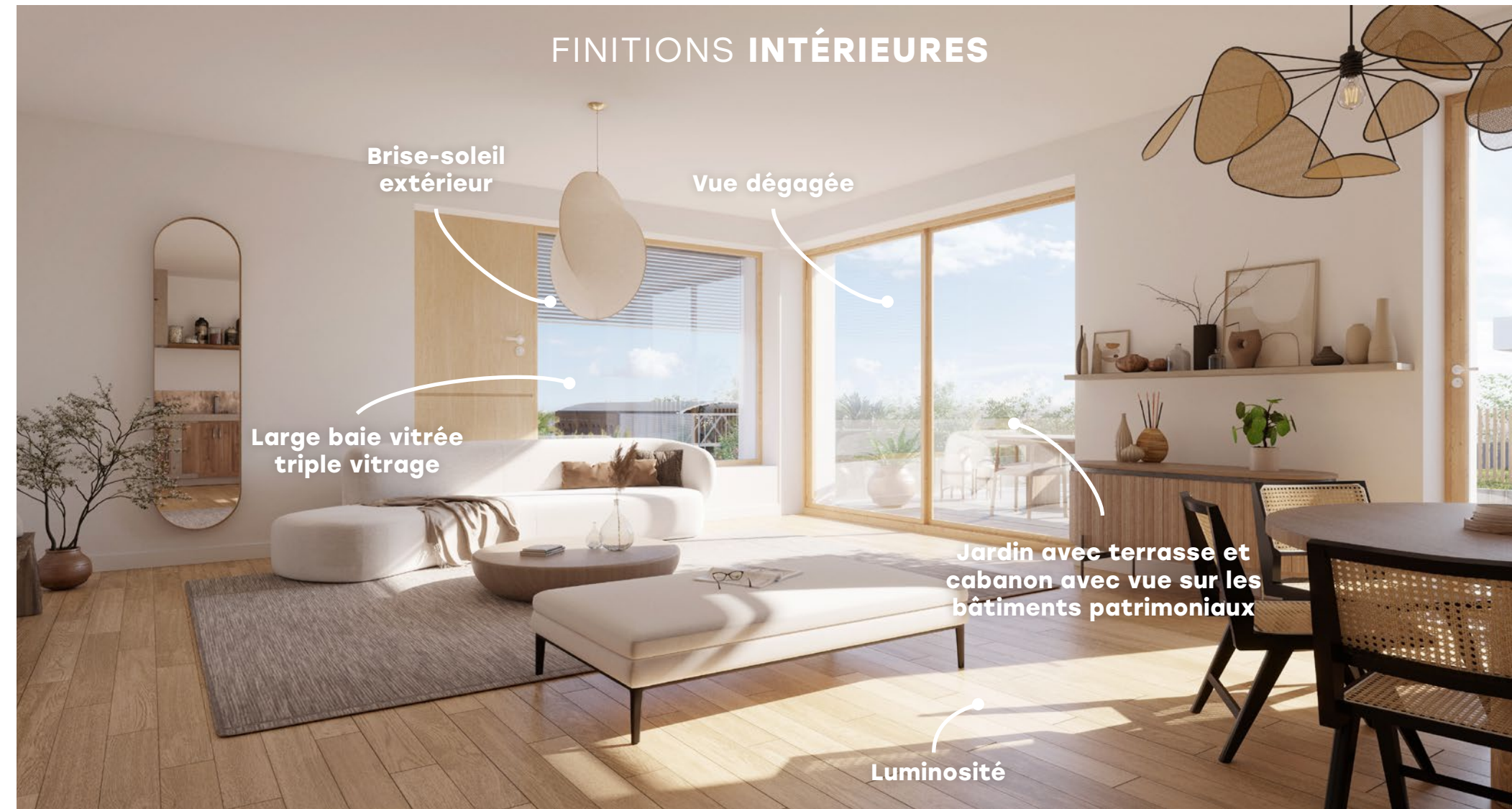
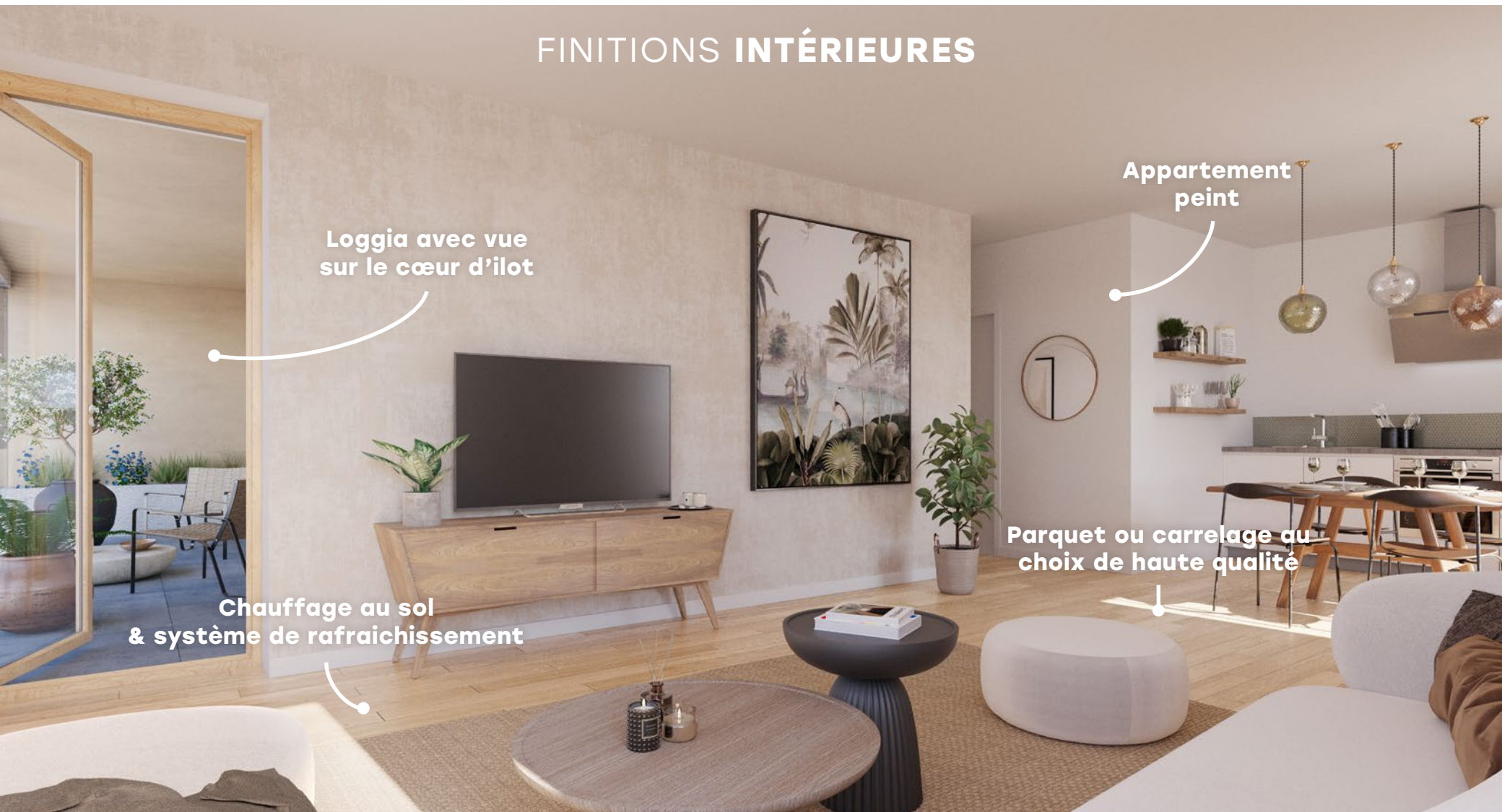
Parking en sous-sol

Œuvre d'art à l'entrée du bâtiment

### Espaces communs

- Abris vélos en rez-de-chaussée
- Salle commune







VOTRE APPARTEMENT DE TYPE

# 1 chambre au 2<sup>ème</sup> étage

🏠 Surface cadastrale : 46m<sup>2</sup>  
🏠 Loggia : 11m<sup>2</sup>

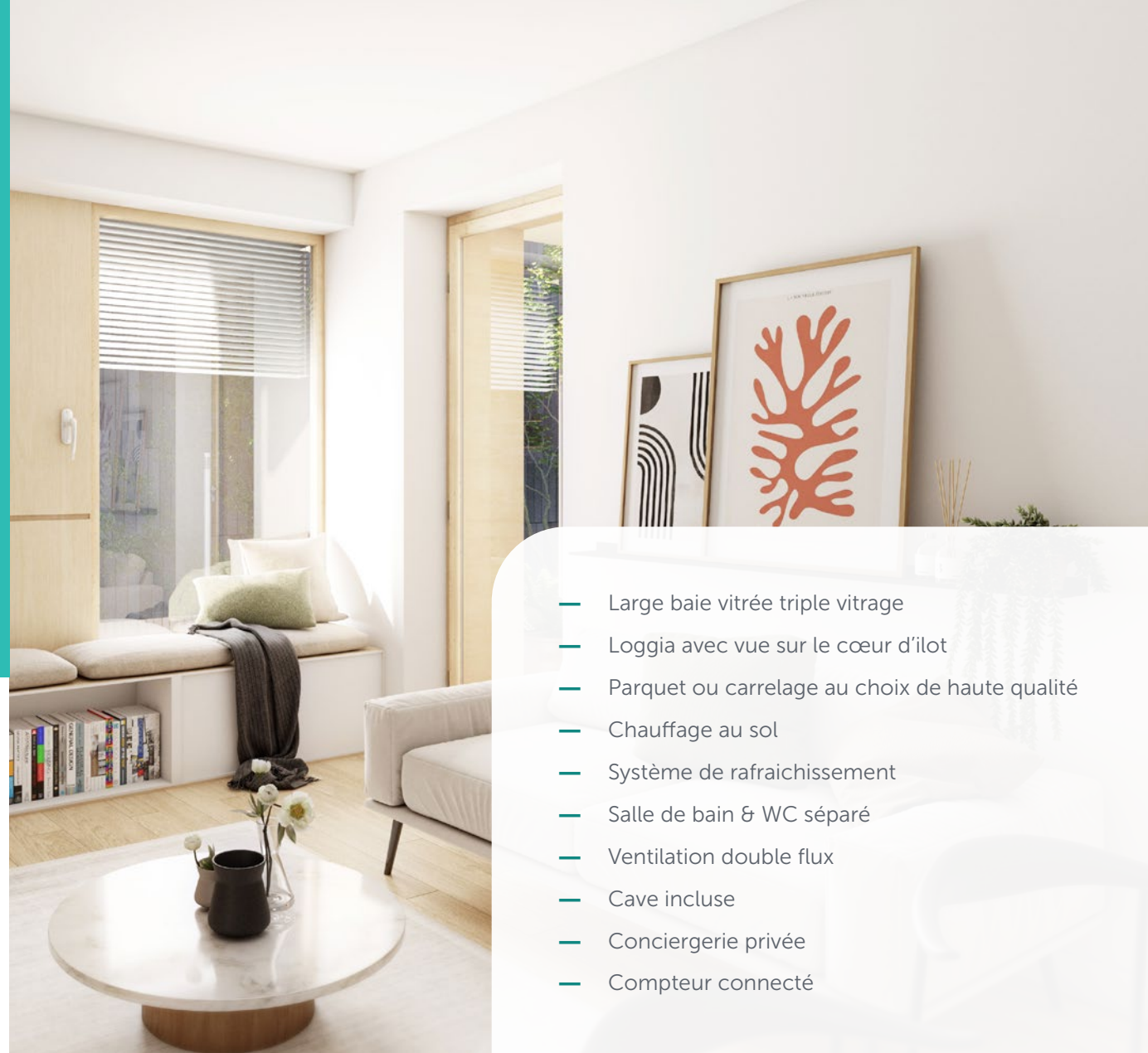
**Liicht** est composée de

**6**

studios avec  
loggia

**12**

appartements  
1 chambre  
avec loggia



- Large baie vitrée triple vitrage
- Loggia avec vue sur le cœur d'îlot
- Parquet ou carrelage au choix de haute qualité
- Chauffage au sol
- Système de rafraîchissement
- Salle de bain & WC séparé
- Ventilation double flux
- Cave incluse
- Conciergerie privée
- Compteur connecté



Exemple d'appartement  
**1 chambre au 2<sup>ème</sup> étage**



VOTRE APPARTEMENT DE TYPE

# 2 chambres au 3<sup>ème</sup> étage

🏠 Surface cadastrale : 75m<sup>2</sup>

🏠 Loggia : 11m<sup>2</sup>

**Liicht** est composée de

**16**

appartements  
2 chambres  
avec terrasse  
ou loggia



- Large baie vitrée triple vitrage
- Loggia avec vue sur le magasin TT et l'entrée de la ville
- Cellier
- Parquet ou carrelage au choix de haute qualité
- Salle de bain & WC séparé
- Chauffage au sol
- Système de rafraîchissement
- Ventilation double flux
- Cave incluse
- Conciergerie privée
- Compteur connecté



Exemple d'appartement  
**2 chambres au 3<sup>ème</sup> étage**



VOTRE APPARTEMENT DE TYPE

# 3 chambres en duplex aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages

- 🏠 Surface cadastrale : 119m<sup>2</sup>
- 🏡 Terrasse Sud-Est : 20m<sup>2</sup>
- 🌿 Terrasse Nord-Est : 33m<sup>2</sup> & jardin : 33m<sup>2</sup>

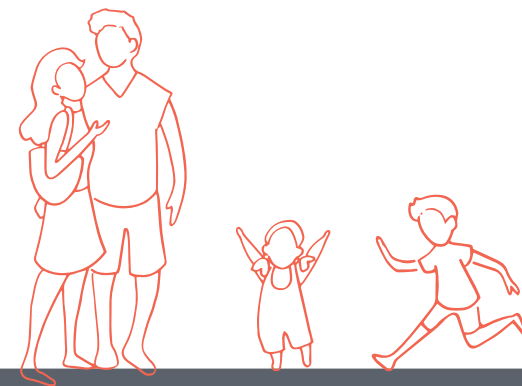
**Liicht** est composée de

**11**

appartements  
3 chambres  
avec terrasse  
ou jardin

**2**

appartements  
4 chambres  
avec terrasse  
et jardin



- Grandes baies vitrées triple vitrage
- Jardin avec terrasse et cabanon avec vue sur le cœur d'îlot
- Loggia avec vue sur le cœur du quartier
- 2 salles de bains & WC séparé
- 3 espaces de rangement (cellier, buanderie)
- Parquet ou carrelage au choix de haute qualité
- Chauffage au sol
- Système de rafraîchissement
- Ventilation double flux
- Cave incluse
- Conciergerie privée
- Compteur connecté







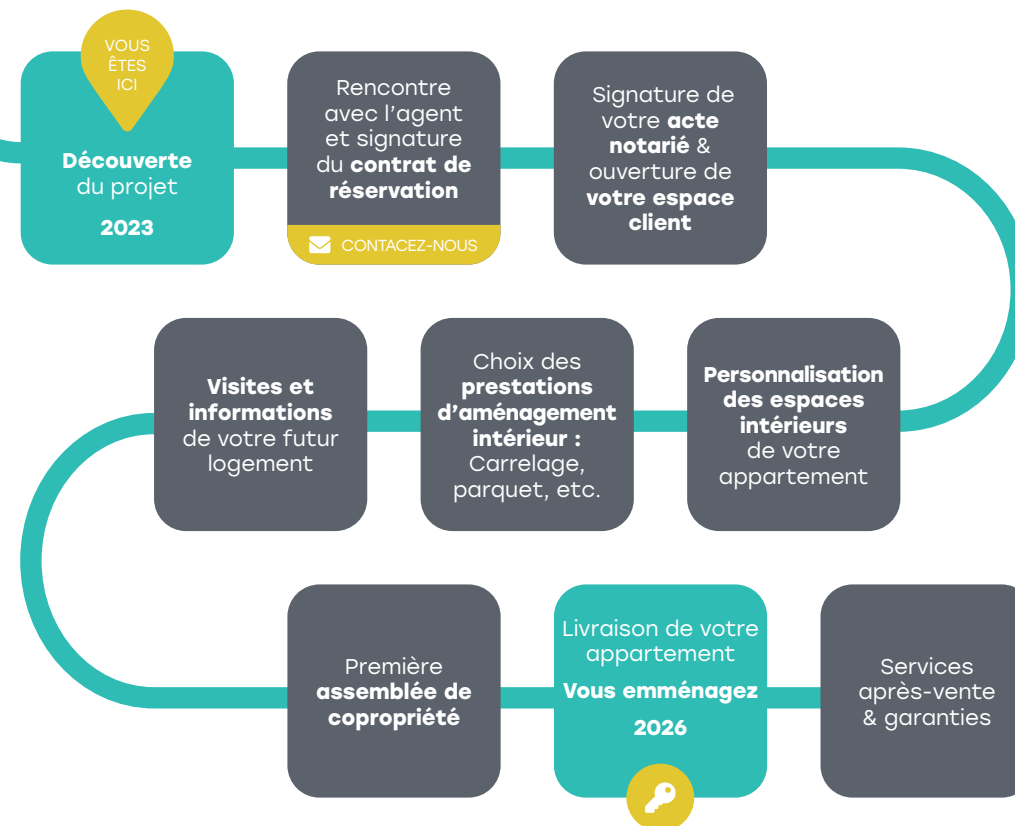
Exemple d'appartement  
**3 chambres en duplex aux**  
**3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages**  
**(étage supérieur)**



Exemple d'appartement  
**3 chambres en duplex aux**  
**3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages**  
**(étage inférieur)**



# 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



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



En savoir plus







CARTA - REICHEN ET ROBERT ASSOCIÉS  
ARCHITECTES - URBANISTES

Le concepteur de **Liicht** n'est autre que l'**architecte et urbaniste Bernard Reichen**, cofondateur du bureau d'architecture parisien **Carta - Reichen et Robert Associés**, en charge du concept urbain du quartier **Rout Lëns**.

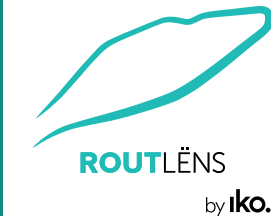
*"Liicht offre une vue du côté sud sur la colline de Hiehl, tandis que l'autre façade s'ouvre sur le magasin TT, future microbrasserie et restaurant de Rout Lëns"*

## Contactez notre équipe commerciale

✉ [sales@ikorealestate.eu](mailto:sales@ikorealestate.eu)  
☎ +352 26 18 87 336



RENTREZ **EN IMMERSION**  
DANS LE QUARTIER



**Promoteur**  
[www.ikorealestate.eu](http://www.ikorealestate.eu)

**Projet**  
[www.routlens.lu](http://www.routlens.lu)

**Architecte**  
[www.reichen-robert.fr](http://www.reichen-robert.fr)

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](http://www.ikorealestate.eu)

**iko.**  
next places

## Les références du savoir-faire IKO

