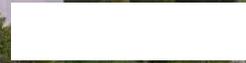




D'Haus



by iko.

Quartier Rout Lëns - Esch-sur-Alzette

# Vivre

# à Esch

## Canton d'Esch



2023 : 189 540 habitants  
2050 : ≈ 220 000 habitants



2023 : 6 293 étudiants à  
l'Université du Luxembourg

## Esch-sur-Alzette



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



2023 : 36 600 habitants  
2050 : ≈ 65 000 habitants



Capitale de la culture en 2022



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



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



45 min de Metz en voiture

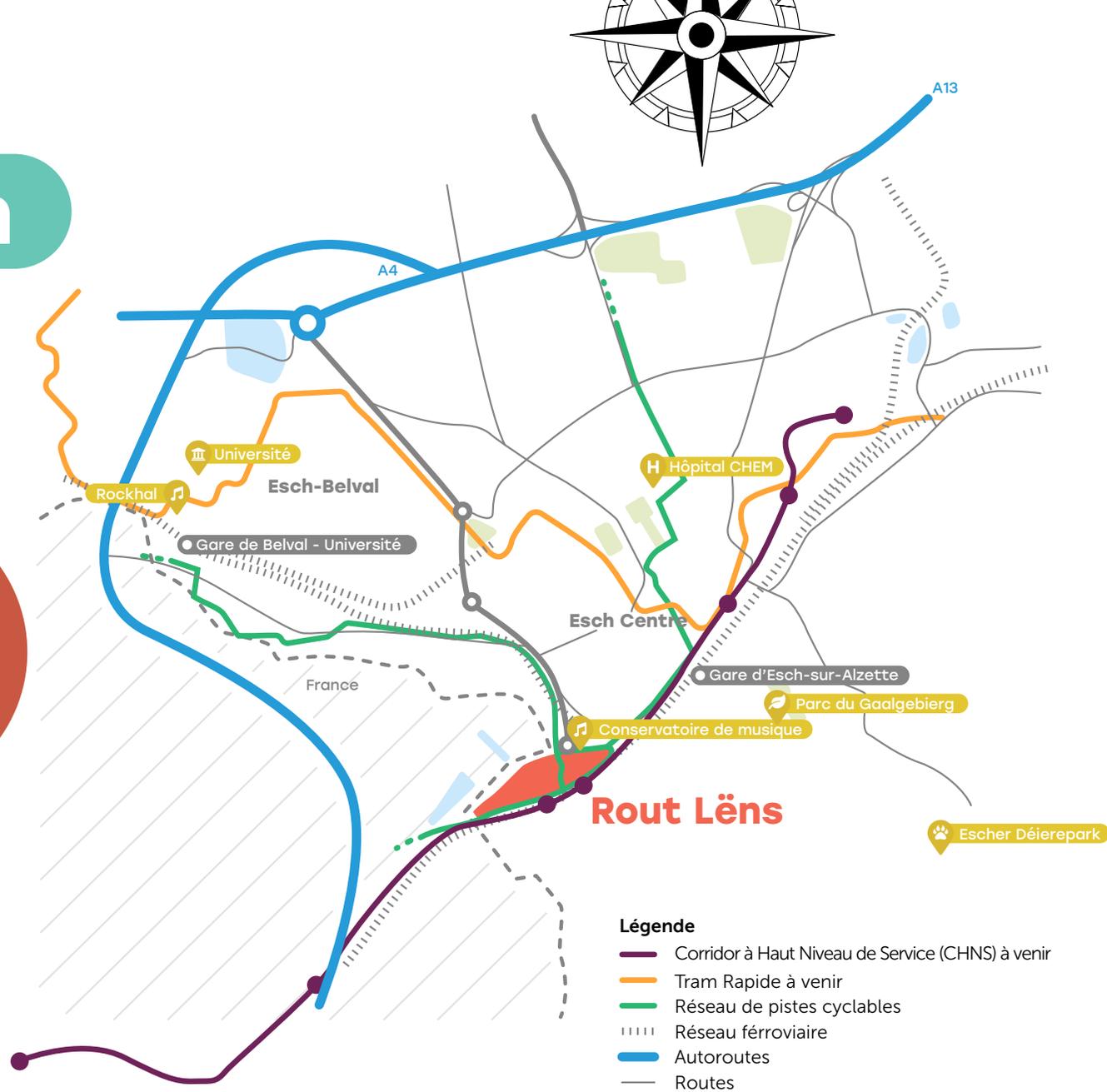
# La localisation

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**.

En savoir plus



sur la localisation



# Habitez au coeur de l'histoire

Le quartier **Rout Lëns** 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.



**Magasin TT**  
Restauration

**Halle des Turbines**  
Pôle culturel

**Poste d'Aiguillage**  
Hébergement insolite

**Halle des Soufflantes**  
Pôle sportif

**Portique de la Möllerei**  
Coworking & Commerces

Les nouvelles activités dans les bâtiments conservés commenceront à partir de 2027.

# Confort & qualité de vie



FRANCE →

← GARE D'ESCH

BELVAL →



# D'Haus

## Un Résidence conçue comme une maison

Niché entre le Magasin TT et la Halle des Soufflantes, le projet novateur **en bois** D'Haus offre un cadre de vie chaleureux, avec **ses 95 logements répartis sur 7 étages**, créant une atmosphère résolument conviviale.

## Confort, convivialité et durabilité

Au cœur de la résidence, découvrez des appartements prolongés de Lënslounge (terrasses communes en cursive), sur le toit, des maisons avec jardins, et au rez-de-chaussée, des maisons/duplex dotées d'entrées indépendantes par le jardin. **D'Haus fusion entre l'immeuble et la maison, offre une variété de configurations pour répondre à tous les styles de vie.**

D'Haus se distingue par son engagement envers la **durabilité**. Classé énergétiquement très haute performance, elle réduit son empreinte carbone de moitié par rapport à un bâtiment classique. Cette performance environnementale est rendue possible en partie grâce à l'utilisation de **bois provenant de la grande région**, soulignant l'engagement d'IKO envers la préservation de l'environnement local.

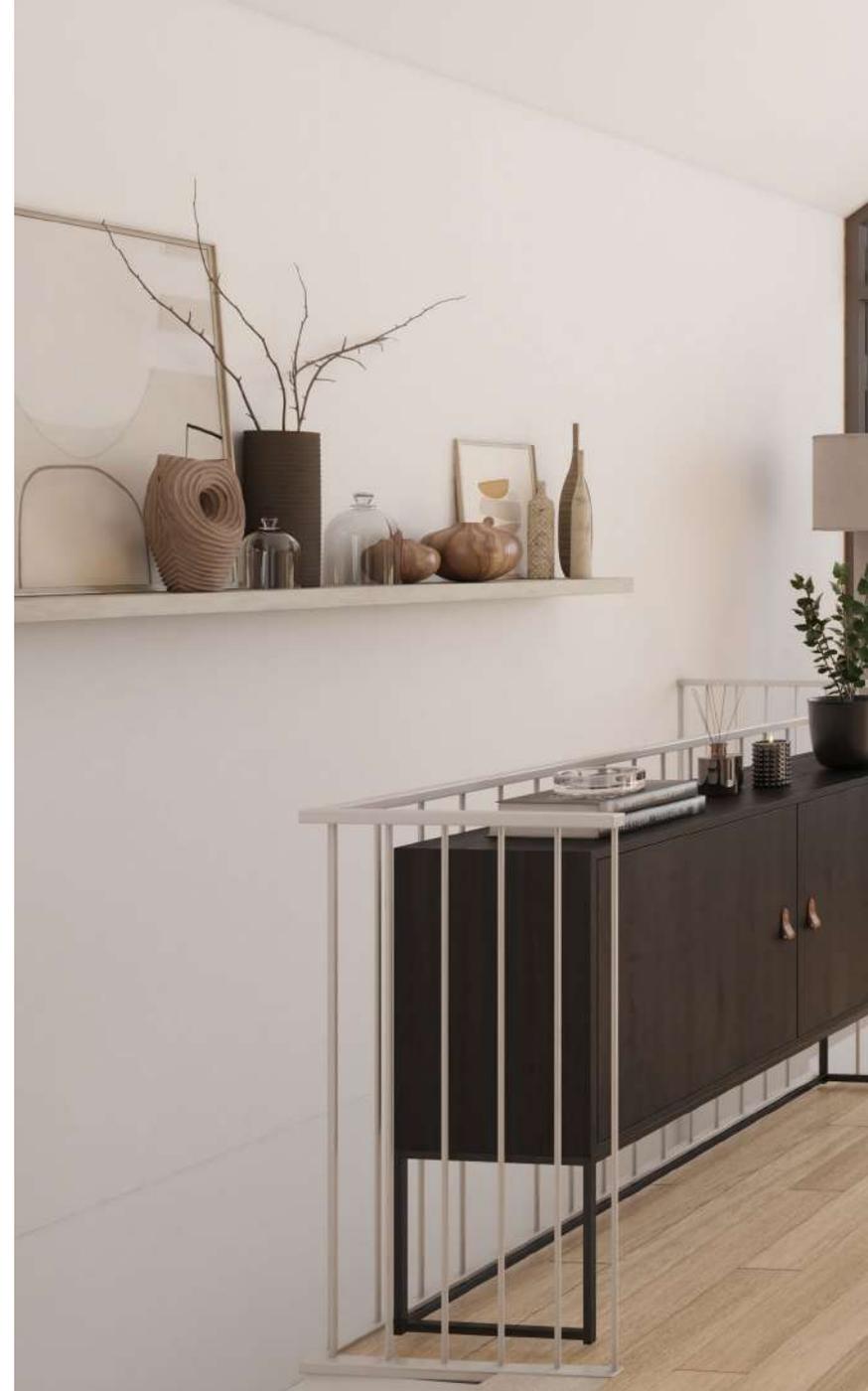
## Les atouts de **D'Haus**

**D'Haus** tire son nom de son riche héritage sidérurgique, rendant hommage aux **habitations atypiques inspirées des anciennes maisons ouvrières** du Minett, qui se reflètent dans la conception singulière de ses toits. Cette résidence s'inscrit dans une **tradition d'innovation architecturale**, alliant le passé à une expérience contemporaine.

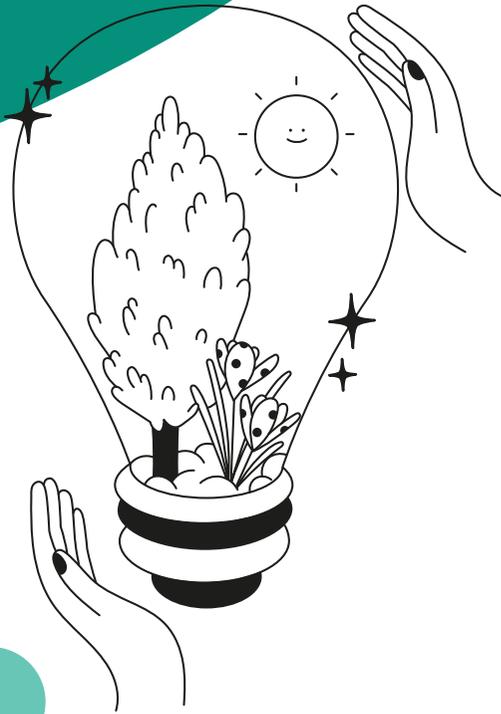
La référence à "D'Haus" n'est pas seulement historique, elle évoque également **la sensation de bien-être** offerte par la présence dominante du bois dans la structure du bâtiment. Ce choix est à la fois un hommage à la chaleur du passé et une invitation à un mode de vie moderne.

Au sommet de D'Haus, découvrez **une serre et un potager**, accompagnés d'une terrasse panoramique offrant une vue imprenable sur le cœur d'îlot, la Halle des Soufflantes et le bassin. Cet espace unique sur le toit crée une **connexion harmonieuse** avec la nature environnante, offrant aux résidents un refuge paisible au-dessus de l'agitation urbaine.

Le cœur du bâtiment, doté de coursives extérieures appelées Lënslounge, permet aux habitants d'accéder à leurs appartements côté cour, profitant ainsi pleinement de l'orientation ensoleillée. En plus de ces caractéristiques uniques, une salle polyvalente et commune sera mise à disposition des résidents, élargissant encore davantage les espaces de vie disponibles, en complément des coursives et de la terrasse.







L'Essence de D'Haus

# Innovation, chaleur et responsabilité environnementale

## Emprisonnement du Carbone

L'utilisation du bois dans la construction de d'Haus dépasse la notion esthétique pour devenir un véritable engagement écologique. En privilégiant le bois issu de la grande région, IKO soutient la filière bois locale tout en s'engageant dans une démarche environnementale. Ce matériau renouvelable est essentiel pour emprisonner le CO<sub>2</sub>, contribuant ainsi directement à la stratégie de réduction de l'empreinte carbone de Rout Lèns. Cet engagement en faveur de l'utilisation du bois s'inscrit pleinement dans l'obtention du label 'Carbon Footprint Neutral', qui souligne l'ambition du quartier Rout Lèns d'atteindre la neutralité carbone pour 2040. IKO complète son portefeuille des mesures compensatoires d'émission de carbone en adoptant le bois comme matériau principal.

## Atmosphère Chaleureuse et Naturelle

Au-delà de ses avantages environnementaux, les plafonds en bois apportent une chaleur naturelle à chaque pièce, créant une ambiance conviviale et relaxante. Chaque pas à l'intérieur de votre appartement sera une immersion dans un cocon de confort intemporel. Contrairement à certaines tendances éphémères, le design en bois de d'Haus reste élégant, s'adaptant à l'évolution des goûts au fil du temps.

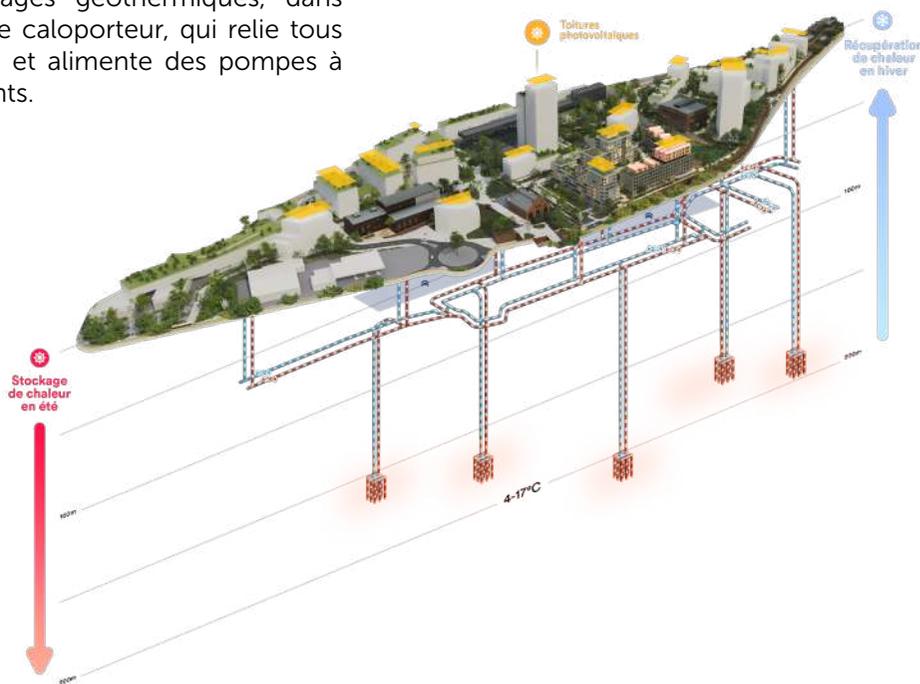
### Performance énergétique AAA+

50% de réduction de poids carbone par rapport à un immeuble de référence de 2020

# 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, CO<sub>2</sub> etc.)



### Avantages environnementaux :

- Solution énergétique à la pointe de la technologie
- Énergies renouvelables réduisant les émissions de CO<sub>2</sub> 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 24h/7
- Maintenance et exploitation chez un même prestataire

# Finitions extérieures

Bardage  
métallique

Revêtement zinc

Lënslounge

Serres  
et potager

Terrasse

Bardage bois

Brise-soleil  
extérieur





Panneaux  
photovoltaïques

Salle commune

Triple vitrage

Facade métallique

Place

Parking à vélos

Parking souterrain

Salle polyvalente

Vue sur le bassin  
de rétention



Hall d'entrée

Brise-soleil

Appartement  
peint

Entrée  
indépendante  
par le jardin

Chauffage au sol  
& système de rafraîchissement

Parquet ou carrelage au choix  
de haute qualité

Loggia avec  
vue dégagée

Large baie vitrée  
triple vitrage

Finitions intérieures

Plafond bois

Chassis  
aluminium

Luminosité



Votre appartement de type

# Maison en cœur d'îlot

- 🏠 Surface cadastrale de 73m<sup>2</sup> à 125m<sup>2</sup>
- 🌿 Jardins en cœur d'îlot de 6m<sup>2</sup> à 23m<sup>2</sup>
- ☂️ Terrasses & Loggias de 14m<sup>2</sup> à 21m<sup>2</sup>
- 🏠 Loggias parentales jusqu'à 5m<sup>2</sup>
- 📍 D'Haus est composé de 11 Maisons en cœur d'îlot de 2, 3 et 4 chambres





1<sup>er</sup> étage

RDC

- › **Large baies vitrées triple vitrage sur la hauteur mezzanine sur la double hauteur**
- › **Jardin avec terrasse et entrée indépendante**
- › **Loggia**
- › **Chambre avec loggia indépendante**
- › **1 salle de bain, 1 salle d'eau & 2 WC séparés**
- › **Espaces de rangement (cellier, buanderie)**
- › **Parquet ou carrelage, au choix, de haute qualité**
- › **Chauffage et rafraîchissement au sol**
- › **Plafond des chambres en bois**
- › **Ventilation double flux**
- › **Cave incluse**
- › **Compteur connecté**

Votre appartement de type

# 1 chambre

- 🏠 Surface cadastrale de 46m<sup>2</sup> à 58m<sup>2</sup>
- 🏠 Loggias de 4m<sup>2</sup> à 11m<sup>2</sup>
- ✅ D'Haus est composé de 13 studios et 27 appartements 1 chambre
- 🏠 Lènslounge



- › Triple vitrage
- › Loggia
- › L enslounge : entrée par une large coursive/terrasse prolongeant l'espace de vie
- › 1 salle de bains & 1 WC suspendu
- › Parquet ou carrelage, au choix, de haute qualité
- › Chauffage et rafraichissement au sol
- › Plafond en bois
- › Ventilation double flux
- › Cave incluse
- › Compteur connect e

Votre appartement de type

# 2 chambres

- 🏠 Surface cadastrale de 70m<sup>2</sup> à 98m<sup>2</sup>
- 🏡 Loggias de 9m<sup>2</sup> à 12m<sup>2</sup>
- ✅ D'Haus est composé de 34 appartements  
2 chambres avec loggia



- › Triple vitrage
- › Loggia
- › 1 salle de bains & 1 WC séparé
- › Cellier
- › Parquet ou carrelage, au choix, de haute qualité
- › Chauffage et rafraîchissement au sol
- › Plafond en bois
- › Ventilation double flux
- › Cave incluse
- › Compteur connecté



Votre appartement de type

# Maison sur le toit

- 🏠 Surface cadastrale de 99m<sup>2</sup> à 110m<sup>2</sup>
- ☂️ Terrasses de 11m<sup>2</sup> à 20m<sup>2</sup>
- 🌿 Jardins de 21m<sup>2</sup> à 97m<sup>2</sup>
- 🏠 D'Haus est composé de 7 maisons sur le toit de type 2 chambres avec bureau
- 🛋️ Lënslounge



- › Fenêtre et plafond cathédrale
- › Terrasse avec jardin
- › Lënslounge : entrée par une large coursive/terrasse prolongeant l'espace de vie
- › 1 salle de bain & 2 WC séparés
- › Espaces de rangement (cellier, buanderie)
- › Parquet ou carrelage, au choix, de haute qualité
- › Chauffage et rafraîchissement au sol
- › Plafond des chambres en bois
- › Ventilation double flux
- › Cave incluse
- › Compteur connecté



Entrée du  
RDC par la  
Lënslounge

# La ligne du temps de votre acquisition

**VOUS ÊTES ICI**  
**Découverte**  
du projet  
**2024**

Rencontre  
avec l'agent  
et signature  
du **contrat de**  
**réservation**  
CONTACTEZ-NOUS

Ouverture de  
**votre espace**  
client

**Visites et**  
**informations**  
de votre futur  
logement

Choix des  
**prestations**  
**d'aménagement**  
**intérieur :**  
Carrelage,  
parquet, etc.

**Personnalisation**  
**des espaces**  
**intérieurs**  
de votre  
appartement

Signature  
de votre **acte**  
**notarié**

Première  
**assemblée de**  
**copropriété**

Livraison de votre  
appartement  
**Vous emmenez**  
**2027**

Services  
après-vente  
& garanties





## Les avantages d'acheter un logement neuf chez IKO

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



FABECKARCHITECTES

**Architecte Luxembourgeoise de D'Haus, Tatiana Fabeck est aussi la conceptrice de l'école du quartier Rout Lëns.**

"Nous avons pensé ces habitations atypiques comme un hommage aux anciennes maisons ouvrières que l'on trouve beaucoup dans le Minett et qui d'ailleurs sont souvent très belles. Avec elles, nous rappelons l'histoire de la sidérurgie, si importante pour la région et le pays."





## Contactez notre équipe commerciale

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



Entrez en immersion  
dans le quartier

**Promoteur**

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

**Projet**

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

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

**Urbaniste**

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

**Architecte**

[www.fabeckarchitectes.lu](http://www.fabeckarchitectes.lu)

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

