
Optimum
44 ROUTE D’ARLON
L-8410 STEINFORT
SOLUDEC

LE PROJET OPTIMUM

Bienvenue à la Résidence Optimum

AU CŒUR DE ***STEINFORT***, À DEUX PAS DE LA FRONTIÈRE BELGE ET À PROXIMITÉ IMMÉDIATE DE LUXEMBOURG-VILLE, LA RÉSIDENCE ***OPTIMUM*** VOUS OFFRE UNE ADRESSE RARE ET PRIVILÉGIÉE.

IMAGINÉE PAR ***SOLUDEC DEVELOPMENT*** ET SIGNÉE PAR ***KAELL ARCHITECTES***, CETTE RÉSIDENCE INTIMISTE SE COMPOSE DE SEULEMENT 10 APPARTEMENTS SPACIEUX ET LUMINEUX, ALLANT DE 82 À 185 M², DU REZ-DE-CHAUSSÉE AVEC JARDIN PRIVATIF AUX PENTHOUSES EXCLUSIFS.

Jacques Brauch
CEO & Managing Director



Thomas Christophe
Project & Sales Manager





Projections 3D présentées à titre indicatif, non contractuelles.



Optimum est une résidence de 10 appartements, idéalement située à Steinfort, à proximité immédiate de la frontière belge et des commodités. Ce projet se distingue par son architecture de haute qualité, fruit du savoir-faire et de l'expérience que nous cultivons depuis de nombreuses années chez Soludec.

JACQUES BRAUCH, CEO & MANAGING DIRECTOR SOLUDEC

TABLE DES MATIÈRES

Entre sérénité verdoyante et raffinement contemporain

UNE ACCESSIBILITÉ CLÉ, ENTRE BELGIQUE ET LUXEMBOURG *07*

VIVRE À STEINFORT, ÉQUILIBRE PARFAIT ENTRE VILLE ET NATURE *08*

UNE LOCALISATION IDÉALE, À PROXIMITÉ DE L'ESSENTIEL *09*

OPTIMUM, ENTRE RAFFINEMENT ET ARCHITECTURE INTEMPORELLE *10*

DES INTÉRIEURS HAUT-DE-GAMME, SUBLIME DE VOTRE QUOTIDIEN *12*

LES APPARTEMENT DANS LES MOINDRES DÉTAILS *14*

SOLUDEC, PROMOTEUR ET CONSTRUCTEUR HISTORIQUE *24*



Projections 3D présentées à titre indicatif, non contractuelles.



Projections 3D présentées à titre indicatif, non contractuelles.



UNE ACCESSIBILITÉ CLÉ

Le parfait équilibre entre la Belgique et le Luxembourg

NICHÉE À LA FRONTIÈRE BELGE ET À SEULEMENT QUELQUES MINUTES D'***ARLON***, LA VILLE DE ***STEINFORT*** BÉNÉFICIE D'UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE.

En voiture

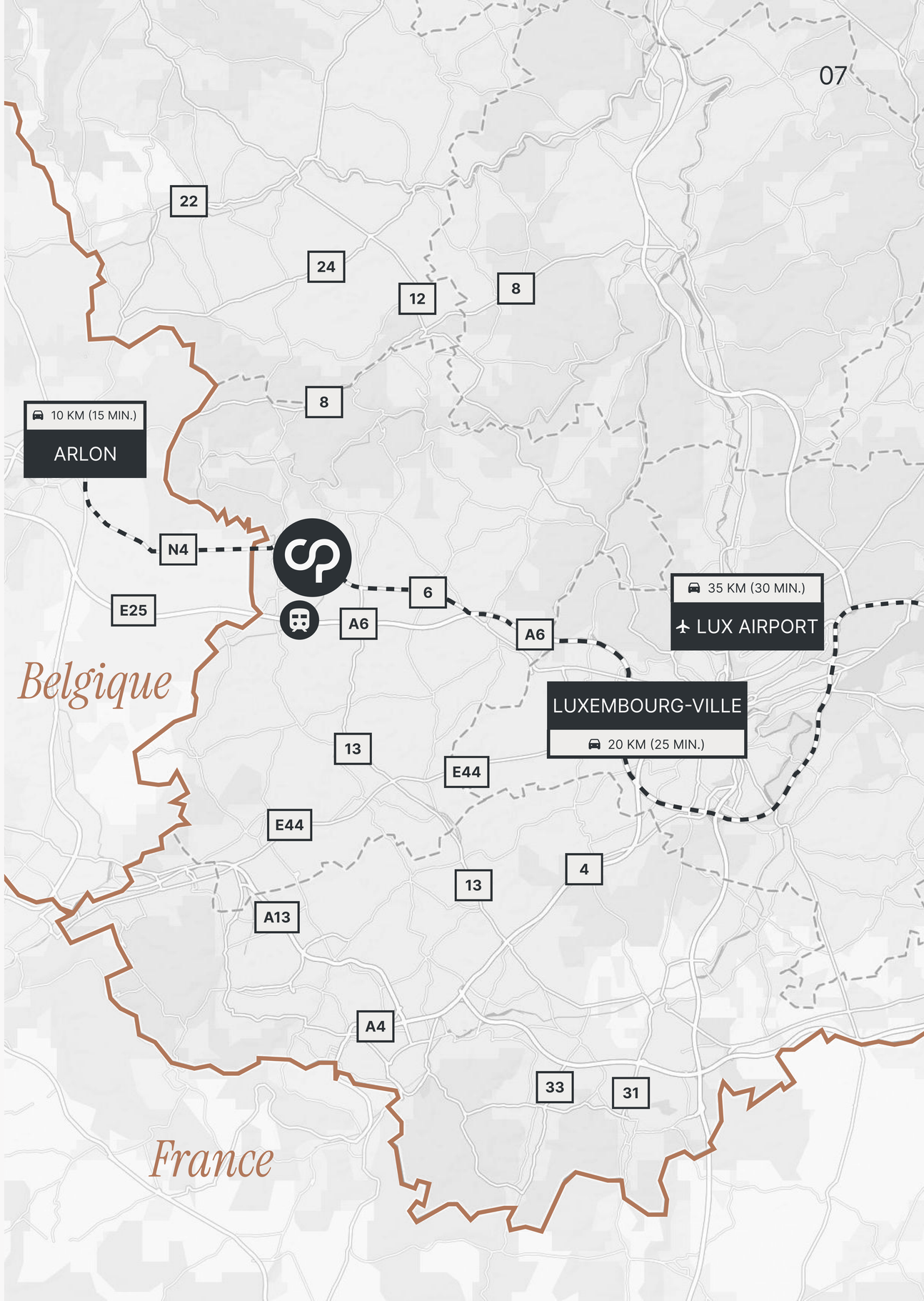
Grâce à sa connexion directe à **l'autoroute A6** et à la **nationale N4**, *Steinfort* offre un accès rapide vers *Luxembourg-ville* en seulement 25 minutes et vers *Arlon*, en *Belgique*, en 15 minutes.

En transports en commun

- Des **lignes de bus** relient *Steinfort* à *Luxembourg-ville*, avec un arrêt direct à la Place de l'Étoile toutes les 30 minutes.
- La **gare de Kleinbettingen**, située à 5 min. en voiture, offre une liaison vers la gare centrale de *Luxembourg-ville* toutes les 30 minutes.

Un aéroport à proximité

Envie de voyager ? **L'aéroport international de Luxembourg-Findel (LUX)** est accessible à seulement 35 km en voiture depuis *Steinfort*.



UN CADRE DE VIE PARFAIT

4 bonnes raisons de vivre dans la ville de Steinfort

STEINFORT, C'EST L'HARMONIE ENTRE DYNAMISME D'UNE VILLE CONNECTÉE, PRATICITÉ D'UNE COMMUNE ACCESSIBLE ET SÉRÉNITÉ D'UN CADRE PRÉSERVÉ.

1. Une attractivité résidentielle

Réputée pour son cadre paisible et convivial, Steinfort attire aussi bien les familles que les actifs frontaliers, offrant qualité de vie et valeur patrimoniale pérenne.

2. Un cadre de vie verdoyant

Nichée dans un écrin de nature, la commune offre des paysages préservés et des espaces de détente propices aux activités sportives et aux plaisirs du grand air.

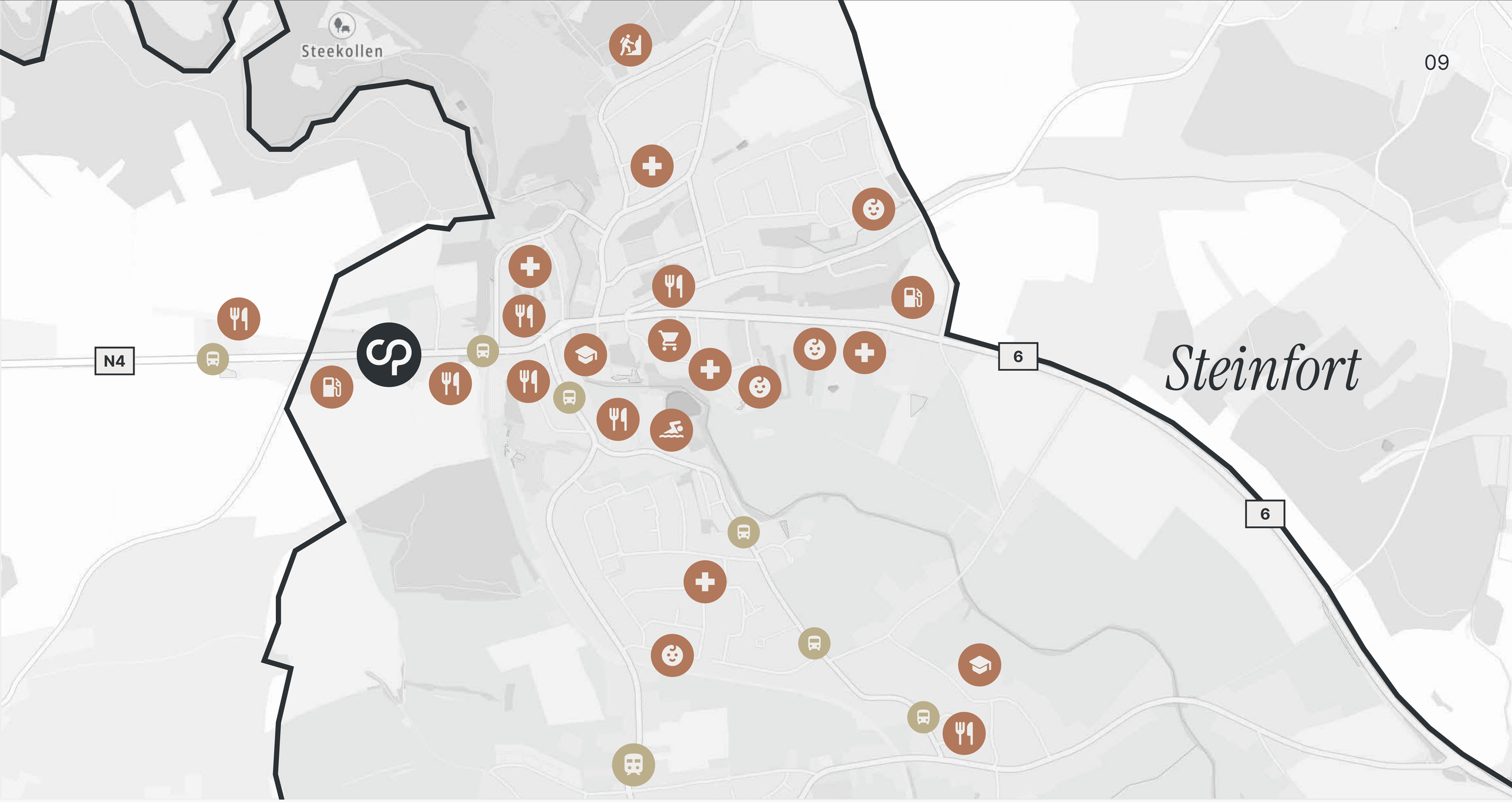
3. Des infrastructures complètes

Dotée d'écoles, de crèches, d'une piscine, d'un centre culturel et d'espaces de loisirs, la commune propose un cadre complet qui enrichit la vie familiale et sociale.

4. Une mobilité optimale

Grâce à son Park & Ride, à ses accès directs aux grands axes, Steinfort simplifie les déplacements quotidiens vers Luxembourg-ville.





À PROXIMITÉ DE L'ESSENTIEL

Une localisation idéale, à proximité des commodités

- HOPITAL ET MÉDECINS DE FAMILLE
- SUPERMARCHÉ À 10 MIN. À PIED
- RESTAURANTS, CAFÉS ET BARS
- ÉCOLES ET CRÈCHES
- STATIONS-SERVICE À PROXIMITÉ
- ACTIVITÉS SPORTIVES

UN ÉQUILIBRE UNIQUE

Une architecture intemporelle et des lignes raffinées

OPTIMUM, C'EST L'ALLIANCE SUBTILE ENTRE ÉLÉGANCE ET NATURE, UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE, PENSÉE PAR ***KAELL ARCHITECTES***, OÙ CHAQUE LIGNE TRADUIT LA RECHERCHE D'UN ÉQUILIBRE HARMONIEUX.

La résidence se compose de 10 unités modernes, réparties autour d'un noyau central favorisant la luminosité des espaces communs. Grâce à une double orientation systématique et à des loggias généreuses, chaque appartement bénéficie d'une abondance de lumière naturelle.

La façade en briques claires, ponctuée de garde-corps élégants et de larges baies vitrées, reflète une esthétique sobre et contemporaine. L'ensemble est adouci par une végétation dense et soignée qui joue le rôle de filtre naturel entre la rue et l'intimité des logements.

Conçus avec des matériaux durables et faciles d'entretien, les logements garantissent élégance et pérennité. Les tonalités claires et raffinées confèrent à Optimum une impression de légèreté et de modernité, jusque dans les espaces communs.

Un soin particulier a été apporté aux espaces partagés : cage d'escalier lumineuse avec éclairage zénithal, jardin collectif aménagé pour accueillir potager, barbecues ou moments de détente en famille, pour offrir un véritable lieu de vie.



Projections 3D présentées à titre indicatif, non contractuelles.



PENSÉ POUR L'AVENIR

OPTIMUM A ÉTÉ IMAGINÉ COMME UNE RÉSIDENCE CONTEMPORAINE, OÙ L'INNOVATION SE MET AU SERVICE DU CONFORT. SON ARCHITECTURE RAFFINÉE S'ALLIE AUX TECHNOLOGIES ÉNERGÉTIQUES AVANCÉES POUR UN CADRE DE VIE DURABLE ET EXCLUSIF.

Grâce à la géothermie et au plancher chauffant réversible, la chaleur s'installe avec douceur en hiver et la fraîcheur se diffuse en été. Un luxe discret, pensé pour votre bien-être.

La ventilation double flux et l'isolation hautement performante assurent une atmosphère paisible, inscrivant la résidence dans les plus hauts standards énergétiques (classe ABA).

“

Chaque appartement a été pensé avec la même exigence que si nous devions y habiter nous-mêmes. Nous avons choisi des matériaux durables et élégants, travaillé des espaces lumineux et flexibles, afin de garantir à la fois bien-être, esthétique et pérennité.

CLAUDINE KAELL, ARCHITECTE DU PROJET OPTIMUM

DES INTÉRIEURS ÉLÉGANTS ET INTEMPORELS

Un design raffiné, pour sublimer le quotidien

DE L'AGENCEMENT HARMONIEUX DES VOLUMES À LA SÉLECTION MINUTIEUSE DES MATÉRIAUX, CHAQUE DÉTAIL A ÉTÉ IMAGINÉ POUR CRÉER DES INTÉRIEURS LUMINEUX ET FONCTIONNELS QUI ALLIENT CONFORT, MODERNITÉ ET INTEMPORALITÉ.

Projections 3D présentées à titre indicatif, non contractuelles.

FINITIONS HAUT-DE-GAMME

Des intérieurs soignés dans les moindres détails

LES INTÉRIEURS D'***OPTIMUM*** SE DISTINGUENT PAR DES FINITIONS HAUT-DE-GAMME OÙ CHAQUE MATÉRIAU A ÉTÉ CHOISI AVEC EXIGENCE POUR SA QUALITÉ, SA DURABILITÉ ET SON ESTHÉTIQUE.

Parquets et carrelages raffinés

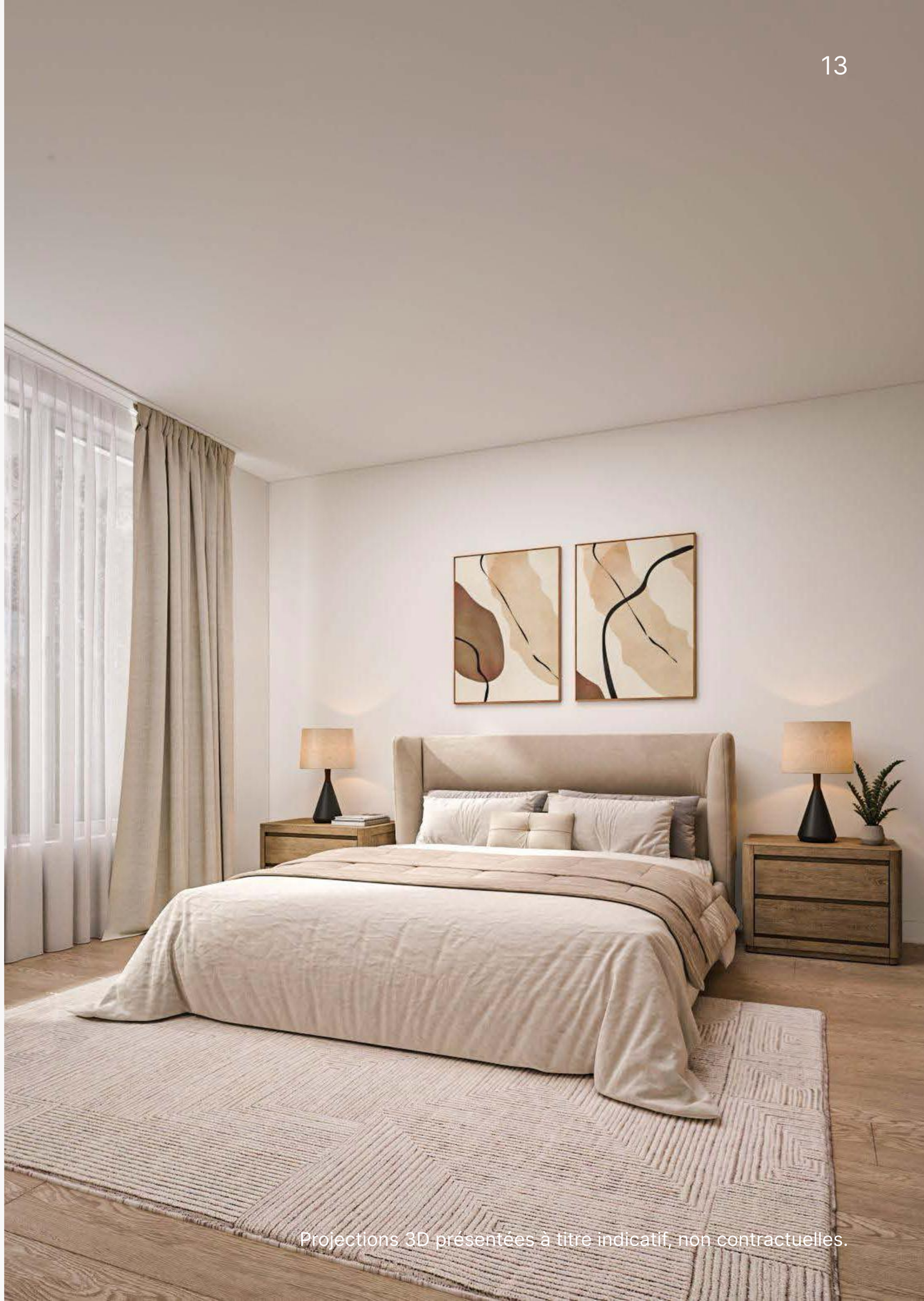
Dans les pièces de vie et chambres, le parquet contrecollé apporte chaleur et authenticité, tandis que des carrelages de grand format soulignent l'élégance des salles de bain et cuisines pour une esthétique durable et raffinée.

Salles de bains d'exception

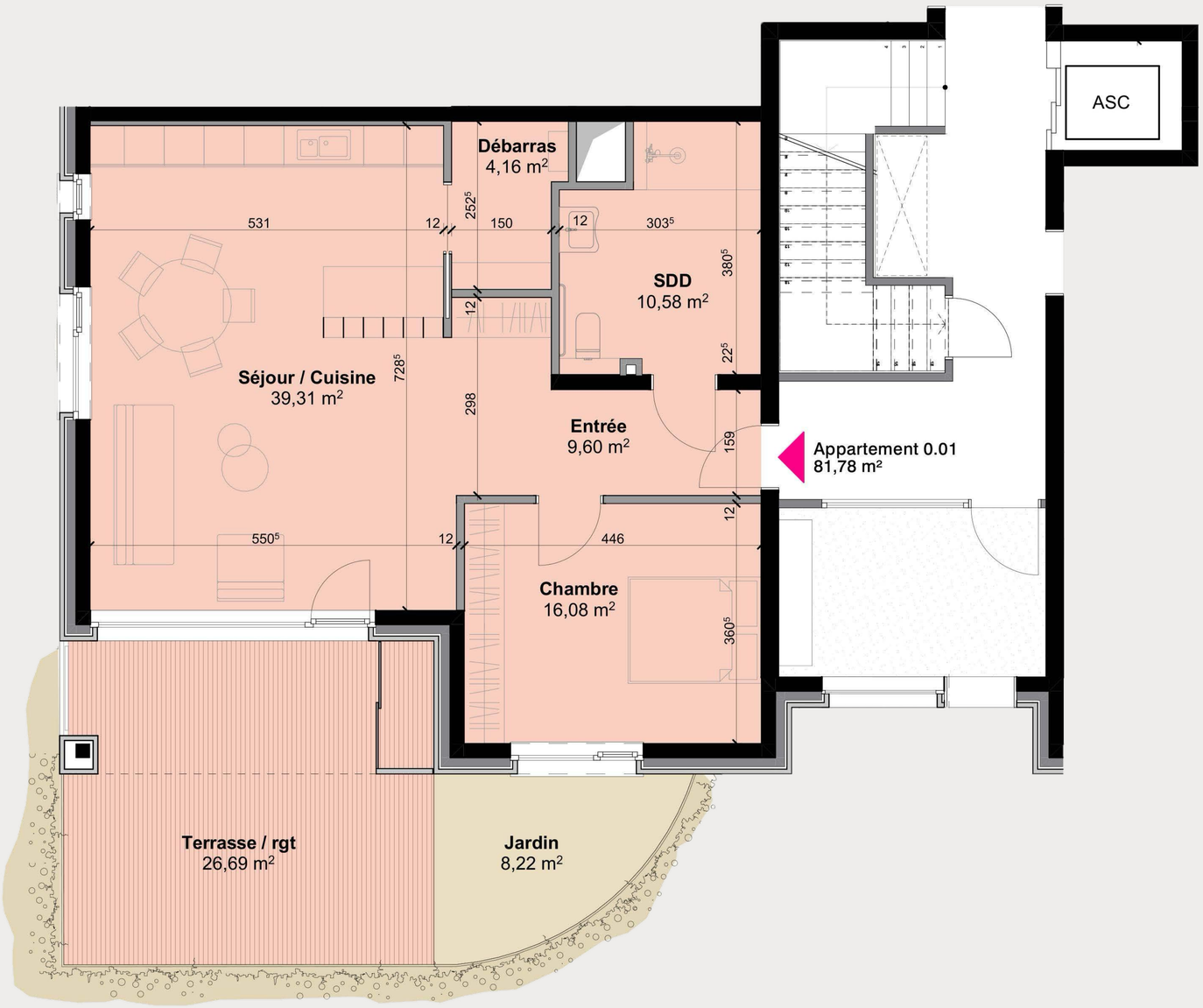
Les salles d'eau sont équipées d'installations haut-de-gamme : céramiques Duravit, robinetterie Hansgrohe et mobilier design Berloni. Chaque espace se distingue par un confort raffiné, mariant modernité et intemporalité.

Confort et performance

Les châssis en aluminium à triple vitrage assurent isolation thermique et acoustique optimale, tandis que les stores orientables motorisés apportent une luminosité maîtrisée, offrant un cadre à la fois apaisant, économe et durable.



Projections 3D présentées à titre indicatif, non contractuelles.



APP 0.01 LE PIED-À-TERRE
REZ-DE-CHAUSSÉE

Avec une surface cadastrale de **81,78 m²**, cet appartement de rez-de-chaussée offre une chambre élégante et fonctionnelle et une salle de bain. Un pied-à-terre idéal au cœur de Steinfort, alliant confort et praticité.

Surfaces intérieures habitables

Entrée	*9,60 m²*
Séjour / Cuisine	*39,31 m²*
Débarras	*4,16 m²*
Chambre	*16,08 m²*
Salle de douche	*10,58 m²*
	79,73 m²

Surfaces extérieures

Terrasse	*26,69 m²*
Jardin	*8,22 m²*
	34,91 m²

Les surfaces indiquées sont des surfaces indicatives brutes phase autorisation et peuvent éventuellement varier par rapport aux surfaces du cadastre vertical qui seules feront foi.
Les aménagements des salles de bains sont données à titre d'exemple. Le mobilier autre que les appareillages sanitaires n'est symbolisé qu'à titre informatif. Seules les descriptions du cahier des charges font foi.



APP 0.02 LE CONVIVIAL
REZ-DE-CHAUSSÉE

Avec ses **117,40 m² de surface cadastrale**, cet appartement situé au rez-de-chaussée offre des espaces de vie spacieux, trois chambres élégantes ainsi que deux salles de douche.

Surfaces intérieures habitables

Entrée	*15,77 m²*
Séjour + Cuisine	*42,67 m²*
Débarras	*2,12 m²*
WC	*2,30 m²*
Chambre 1	*14,89 m²*
Salle de douche 1	*4,79 m²*
Chambre 2	*12,13 m²*
Chambre 3	*12,50 m²*
Salle de douche 2	*5,15 m²*
	112,32 m²

Surfaces extérieures

Terrasse	*29,32 m²*
Jardin	*44,52 m²*
	73,84 m²

Les surfaces indiquées sont des surfaces indicatives brutes phase autorisation et peuvent éventuellement varier par rapport aux surfaces du cadastre vertical qui seules feront foi.
Les aménagements des salles de bains sont données à titre d'exemple. Le mobilier autre que les appareillages sanitaires n'est symbolisé qu'à titre informatif. Seules les descriptions du cahier des charges font foi.



APP 0.03 LE FAMILIAL
REZ-DE-CHAUSSÉE

Avec ses **107,47 m² de surface cadastrale**, cet appartement situé au rez-de-chaussée offre des espaces de vie spacieux, trois chambres élégantes ainsi que deux salles de douche.

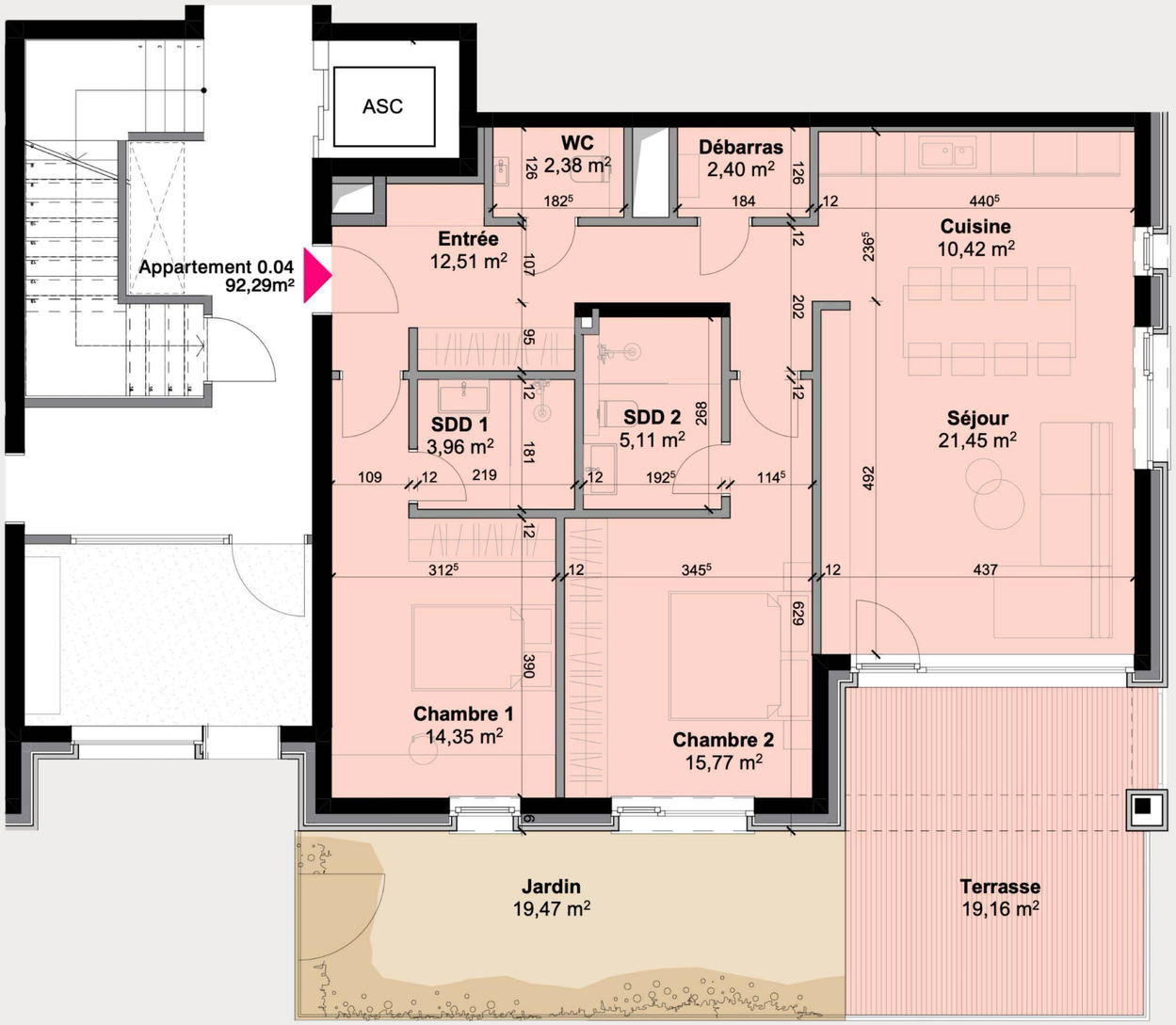
Surfaces intérieures habitables

Entrée	*13,05 m²*
Séjour + Cuisine	*34,77 m²*
Débarras	*2,35 m²*
WC	*2,35 m²*
Chambre 1	*15,39 m²*
Salle de douche 1	*4,88 m²*
Chambre 2	*12,27 m²*
Chambre 3	*12,34 m²*
Salle de douche 2	*5,13 m²*
	102,53 m²

Surfaces extérieures

Terrasse	*24,79 m²*
Jardin	*44,51 m²*
	69,30 m²

Les surfaces indiquées sont des surfaces indicatives brutes phase autorisation et peuvent éventuellement varier par rapport aux surfaces du cadastre vertical qui seules feront foi.
Les aménagements des salles de bains sont données à titre d'exemple. Le mobilier autre que les appareillages sanitaires n'est symbolisé qu'à titre informatif. Seules les descriptions du cahier des charges font foi.



APP 0.04 L'ÉLÉGANT
REZ-DE-CHAUSSÉE

Avec ses **92,29 m² de surface cadastrale**, cet appartement situé au rez-de-chaussée offre des espaces de vie spacieux, deux chambres élégantes ainsi que deux salles de douche.

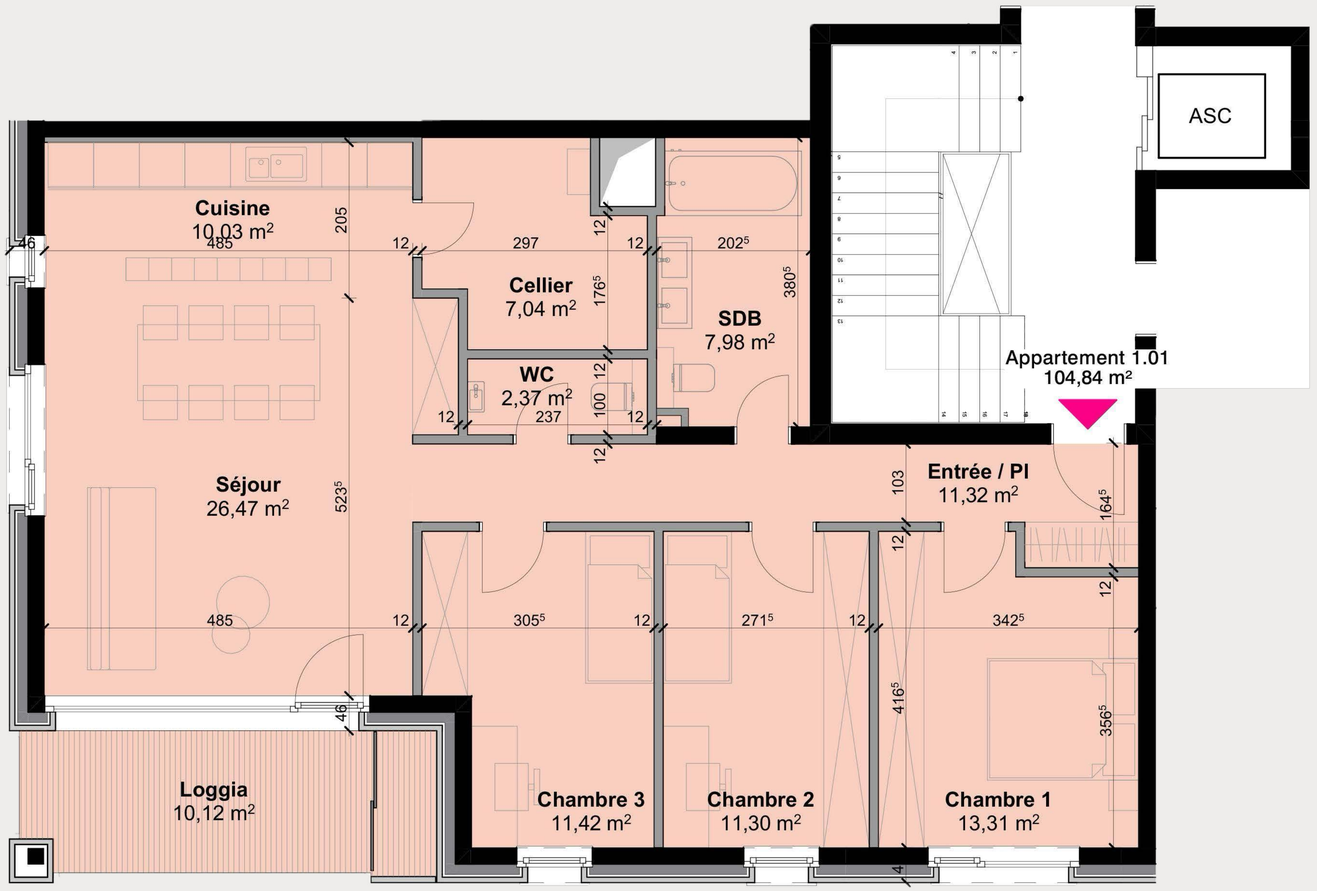
Surfaces intérieures habitables

Entrée	*12,51 m²*
Séjour + Cuisine	*31,87 m²*
Débarras	*2,40 m²*
WC	*2,38 m²*
Chambre 1	*14,35 m²*
Salle de douche 1	*3,96 m²*
Chambre 2	*15,77 m²*
Salle de douche 2	*5,11 m²*
	88,35 m²

Surfaces extérieures

Terrasse	*19,16 m²*
Jardin	*19,47 m²*
	38,63 m²

Les surfaces indiquées sont des surfaces indicatives brutes phase autorisation et peuvent éventuellement varier par rapport aux surfaces du cadastre vertical qui seules feront foi.
Les aménagements des salles de bains sont données à titre d'exemple. Le mobilier autre que les appareillages sanitaires n'est symbolisé qu'à titre informatif. Seules les descriptions du cahier des charges font foi.



APP 1.01 LE NID
1ER ÉTAGE

Avec ses **104,84 m² de surface cadastrale**, cet appartement situé au 1er étage offre des espaces de vie spacieux, trois chambres élégantes et une salle de bain moderne et spacieuse.

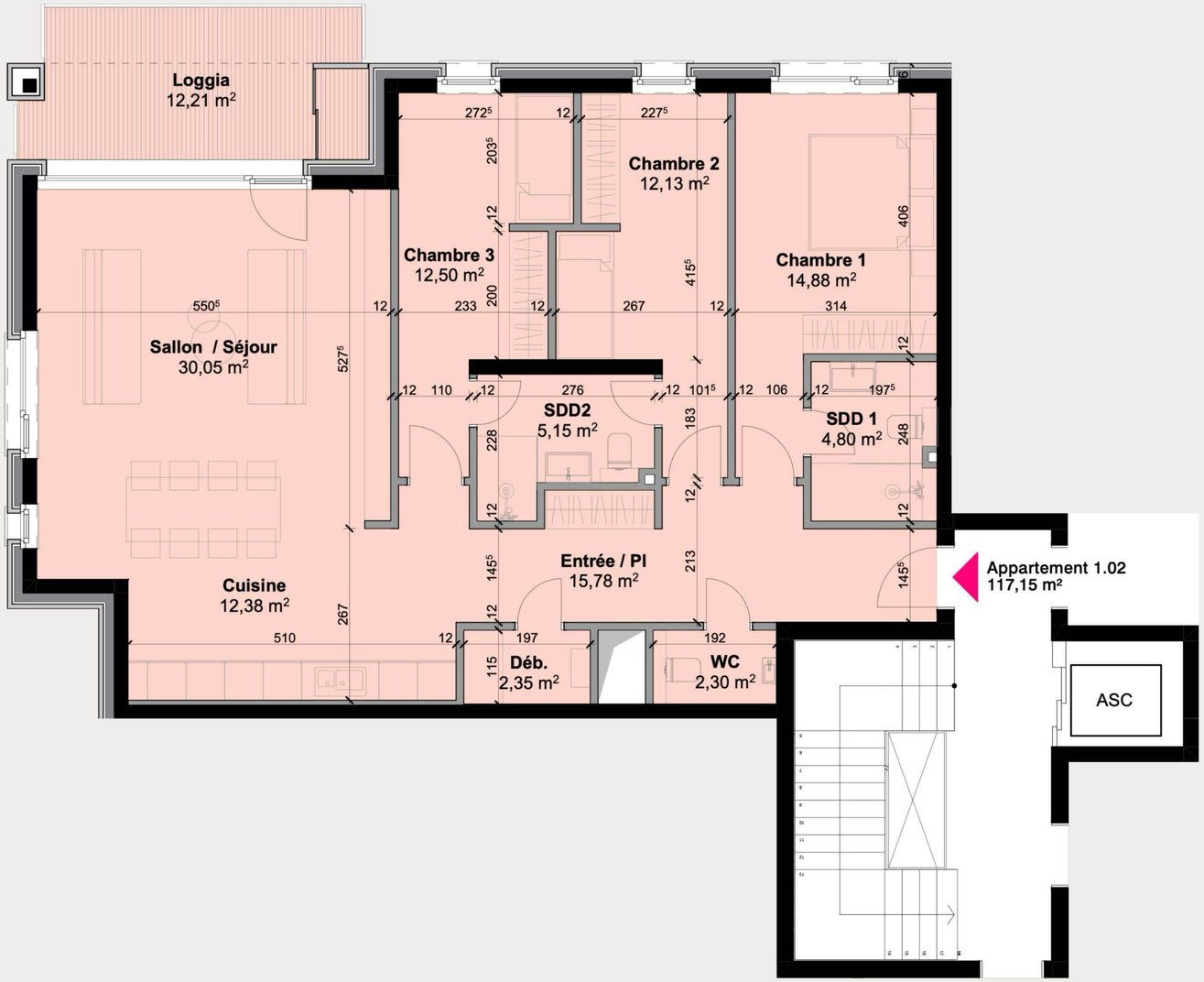
Surfaces intérieures habitables

Entrée / PI	*11,32 m²*
Séjour + Cuisine	*36,50 m²*
Cellier	*7,04 m²*
WC	*2,37 m²*
Chambre 1	*13,31 m²*
Chambre 2	*11,30 m²*
Chambre 3	*11,42 m²*
Salle de bain	*7,98 m²*
	101,24 m²

Surfaces extérieures

Loggia	*10,12 m²*
	10,12 m²

Les surfaces indiquées sont des surfaces indicatives brutes phase autorisation et peuvent éventuellement varier par rapport aux surfaces du cadastre vertical qui seules feront foi.
Les aménagements des salles de bains sont données à titre d'exemple. Le mobilier autre que les appareillages sanitaires n'est symbolisé qu'à titre informatif. Seules les descriptions du cahier des charges font foi.



APP 1.02 L'ALLURE
1ER ÉTAGE

Avec ses **117,15 m² de surface cadastrale**, cet appartement situé au 1er étage offre des espaces de vie spacieux, trois chambres élégantes ainsi que deux salles de douche.

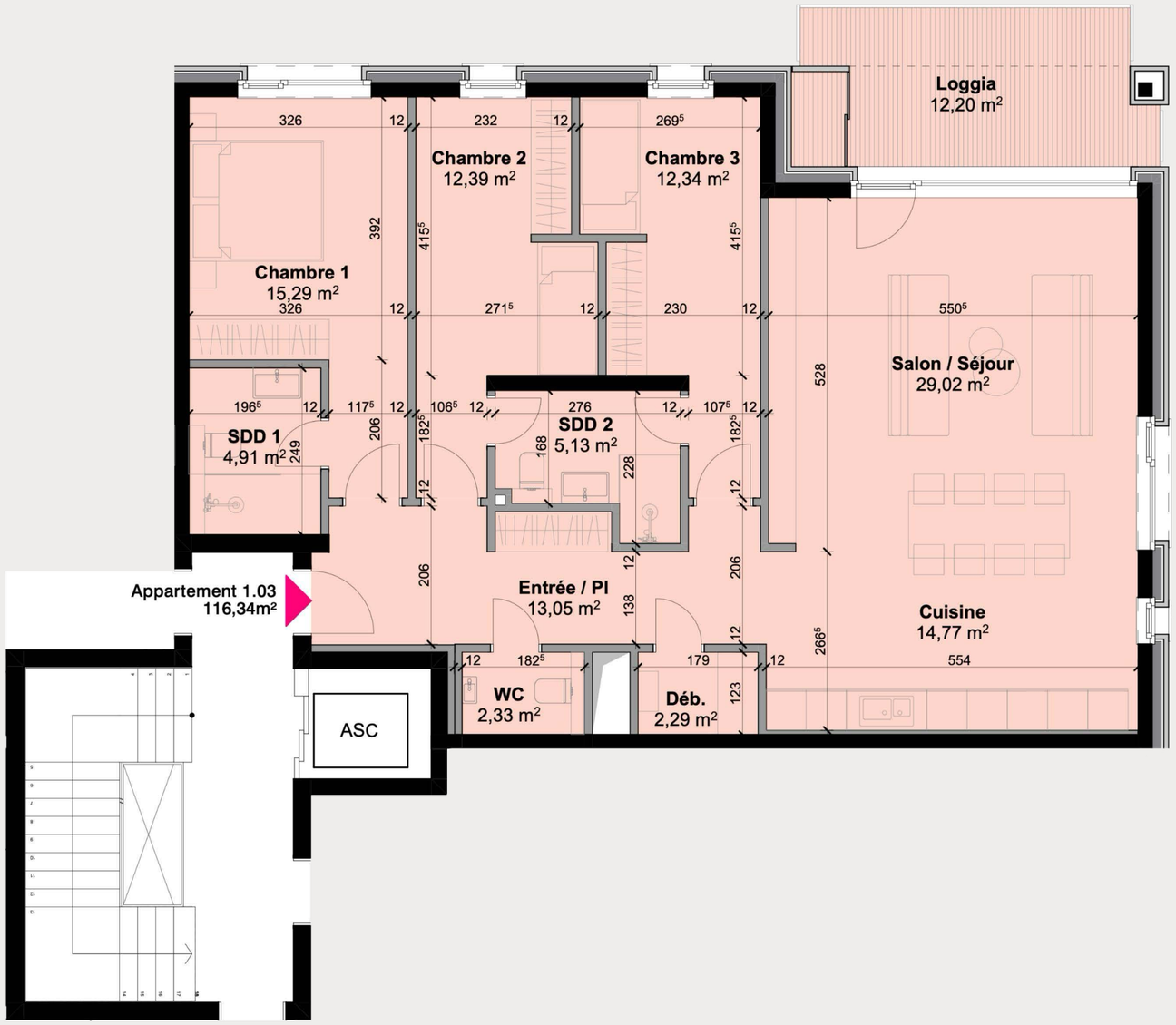
Surfaces intérieures habitables

Entrée / Pl	*15,78 m²*
Salon / Séjour	*30,05 m²*
Cuisine	*12,38 m²*
Débarras	*2,35 m²*
WC	*2,30 m²*
Chambre 1	*14,88 m²*
Salle de douche 1	*4,80 m²*
Chambre 2	*12,13 m²*
Chambre 3	*12,50 m²*
Salle de douche 2	*5,15 m²*
	112,32 m²

Surfaces extérieures

Loggia	*12,21 m²*
	12,21 m²

Les surfaces indiquées sont des surfaces indicatives brutes phase autorisation et peuvent éventuellement varier par rapport aux surfaces du cadastre vertical qui seules feront foi.
Les aménagements des salles de bains sont données à titre d'exemple. Le mobilier autre que les appareillages sanitaires n'est symbolisé qu'à titre informatif. Seules les descriptions du cahier des charges font foi.



APP 1.03 L'HORIZON
1ER ÉTAGE

Avec ses **116,34 m² de surface cadastrale**, cet appartement situé au 1er étage offre des espaces de vie spacieux, trois chambres élégantes ainsi que deux salles de douche.

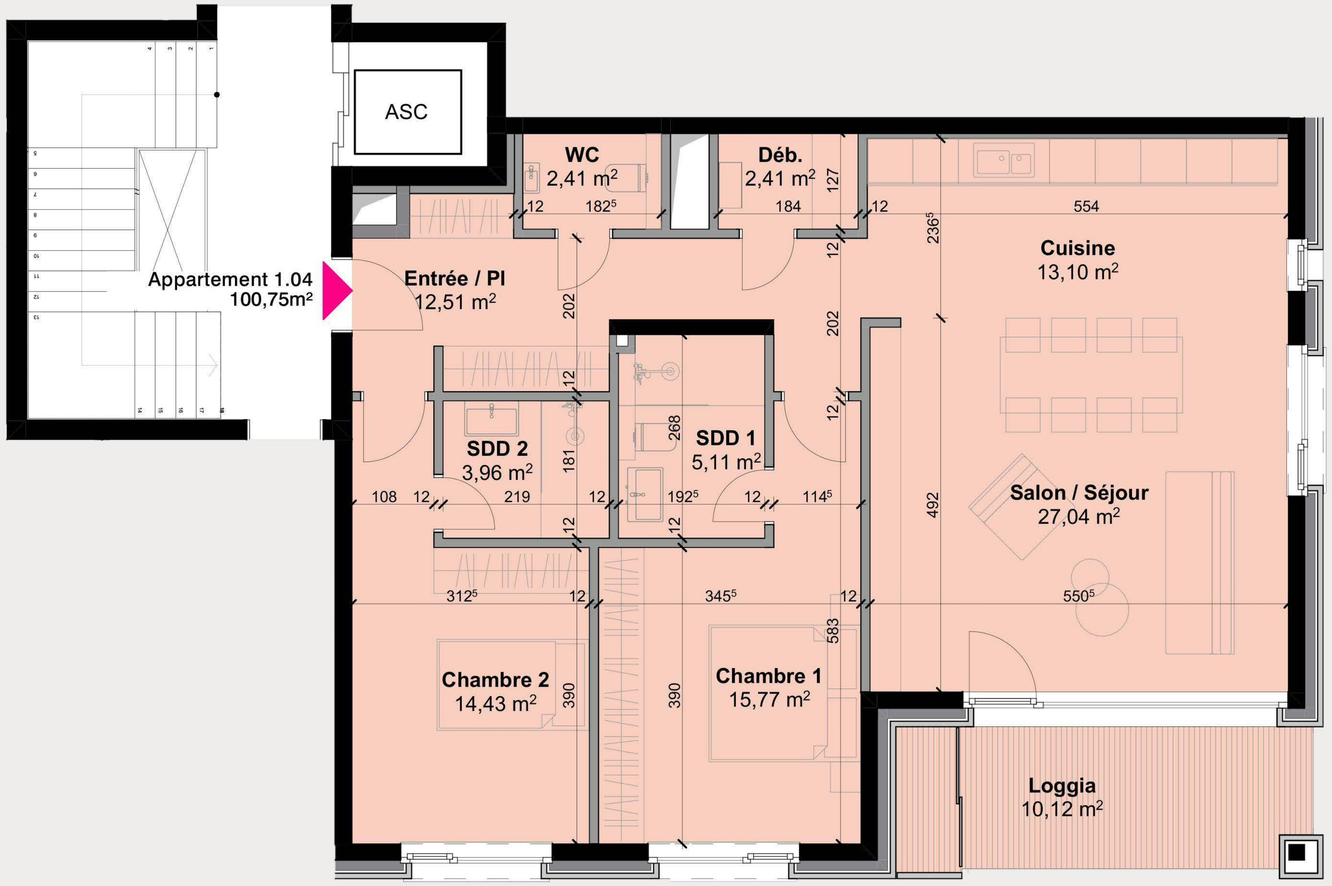
Surfaces intérieures habitables

Entrée / Pl	*13,05 m²*
Salon / Séjour	*29,02 m²*
Cuisine	*14,77 m²*
Débarras	*2,29 m²*
WC	*2,33 m²*
Chambre 1	*15,29 m²*
Salle de douche 1	*4,91 m²*
Chambre 2	*12,39 m²*
Chambre 3	*12,34 m²*
Salle de douche 2	*5,13 m²*
	111,52 m²

Surfaces extérieures

Loggia	*12,20 m²*
	12,20 m²

Les surfaces indiquées sont des surfaces indicatives brutes phase autorisation et peuvent éventuellement varier par rapport aux surfaces du cadastre vertical qui seules feront foi.
Les aménagements des salles de bains sont données à titre d'exemple. Le mobilier autre que les appareillages sanitaires n'est symbolisé qu'à titre informatif. Seules les descriptions du cahier des charges font foi.



APP 1.04 L'ÉCRIN
1ER ÉTAGE

Avec ses **100,75 m² de surface cadastrale**, cet appartement situé au 1er étage offre des espaces de vie spacieux, deux chambres élégantes ainsi que deux salles de douche modernes.

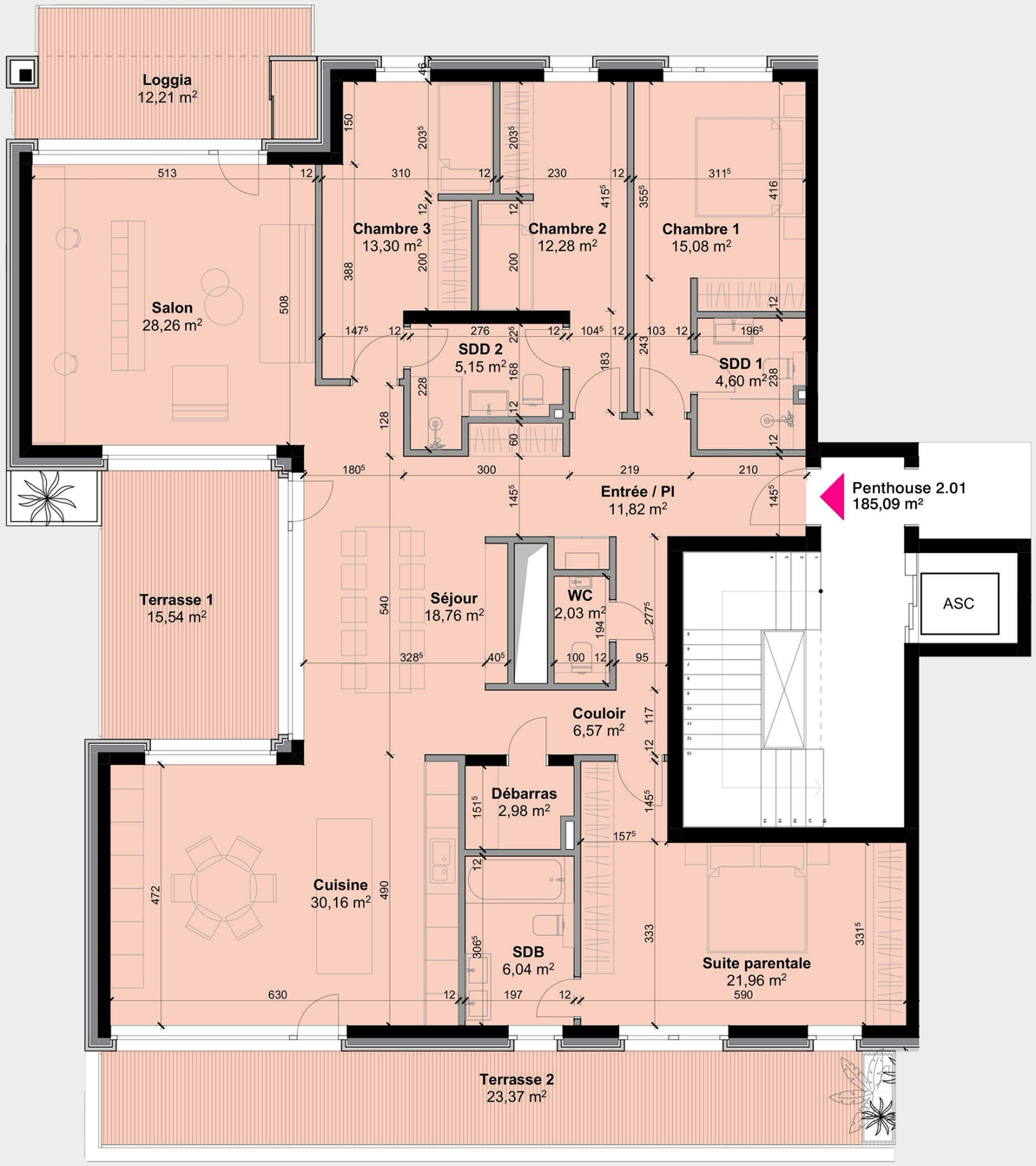
Surfaces intérieures habitables

Entrée / Pl	*12,51 m²*
Salon / Séjour	*27,04 m²*
Cuisine	*13,10 m²*
Débarras	*2,41 m²*
WC	*2,41 m²*
Chambre 1	*15,77 m²*
Salle de douche 1	*5,11 m²*
Chambre 2	*14,43 m²*
Salle de douche 2	*3,96 m²*
	96,74 m²

Surfaces extérieures

Loggia	*10,12 m²*
	10,12 m²

Les surfaces indiquées sont des surfaces indicatives brutes phase autorisation et peuvent éventuellement varier par rapport aux surfaces du cadastre vertical qui seules feront foi.
Les aménagements des salles de bains sont données à titre d'exemple. Le mobilier autre que les appareillages sanitaires n'est symbolisé qu'à titre informatif. Seules les descriptions du cahier des charges font foi.



APP 2.01 L'EXCEPTION
2ÈME ÉTAGE

Penthouse d'une surface cadastrale de **185,09 m²**.

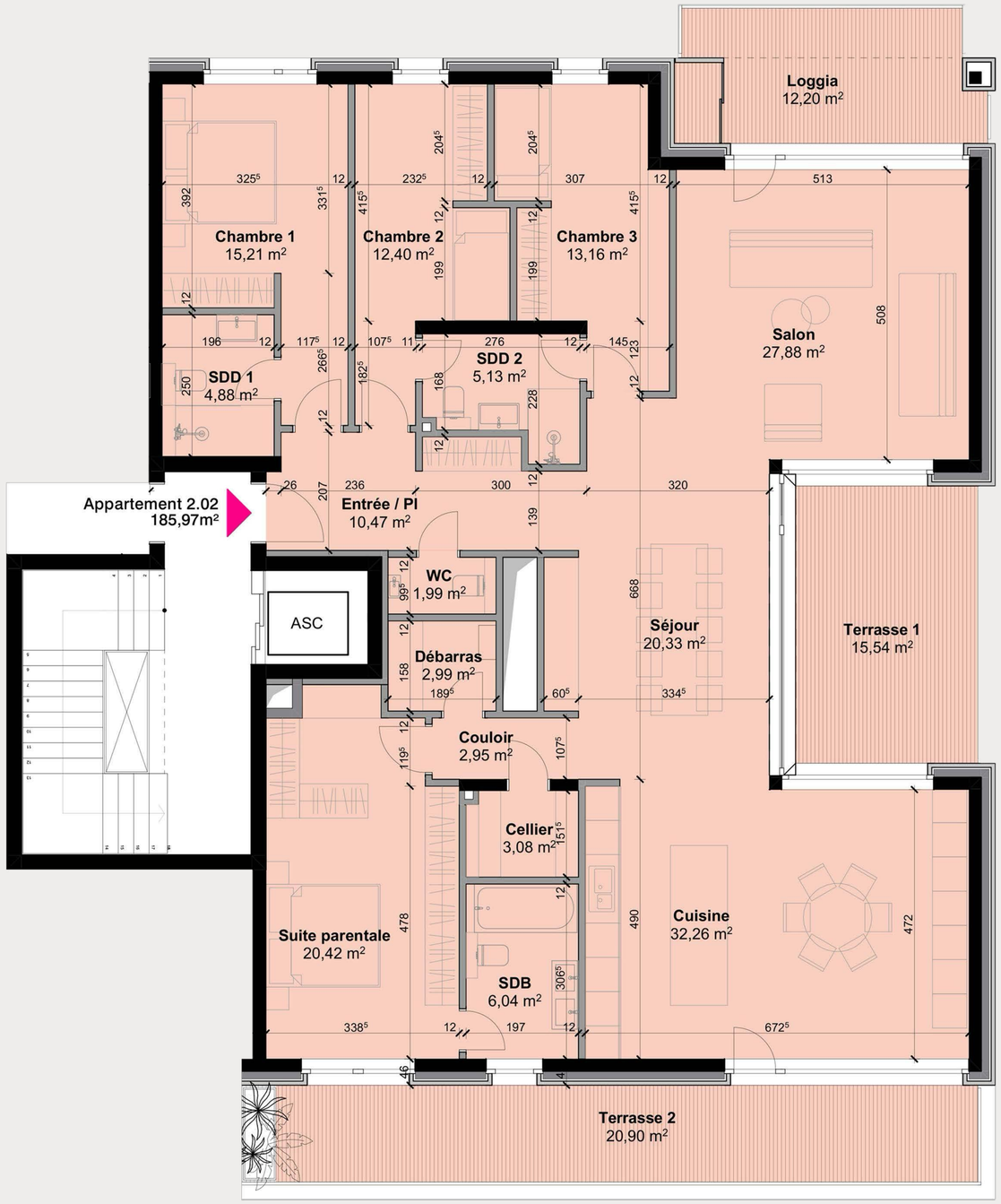
Surfaces intérieures habitables

Entrée / PI + Couloir	*18,39 m²*
Séjour	*18,76 m²*
Cuisine	*30,16 m²*
Débarras	*2,98 m²*
Salon	*28,26 m²*
WC	*2,03 m²*
Suite Parentale	*21,96 m²*
Salle de bain	*6,04 m²*
Chambre 1	*15,08 m²*
Salle de douche 1	*4,60 m²*
Chambre 2	*12,28 m²*
Chambre 3	*13,30 m²*
Salle de douche 2	*5,15 m²*
	178,99 m²

Surfaces extérieures

Loggia	*12,21 m²*
Terrasse 1 + Terrasse 2	*38,91 m²*
	51,12 m²

Les surfaces indiquées sont des surfaces indicatives brutes phase autorisation et peuvent éventuellement varier par rapport aux surfaces du cadastre vertical qui seules feront foi.
Les aménagements des salles de bains sont données à titre d'exemple. Le mobilier autre que les appareillages sanitaires n'est symbolisé qu'à titre informatif. Seules les descriptions du cahier des charges font foi.



APP 2.02 LA PERSPECTIVE
2ÈME ÉTAGE

Penthouse d'une surface cadastrale de **185,97 m².**

Surfaces intérieures habitables

Entrée / PI + Couloir	*13,42 m²*
Séjour	*20,33 m²*
Cuisine + Cellier	*35,34 m²*
Débarras	*2,99 m²*
Salon	*27,88 m²*
WC	*1,99 m²*
Suite Parentale	*20,42 m²*
Salle de bain	*6,04 m²*
Chambre 1	*15,21 m²*
Salle de douche 1	*4,88 m²*
Chambre 2	*12,40 m²*
Chambre 3	*13,16 m²*
Salle de douche 2	*5,13 m²*
	179,19 m²

Surfaces extérieures

Loggia	*12,20 m²*
Terrasse 1 + Terrasse 2	*36,44 m²*
	48,64 m²

Les surfaces indiquées sont des surfaces indicatives brutes phase autorisation et peuvent éventuellement varier par rapport aux surfaces du cadastre vertical qui seules feront foi.
Les aménagements des salles de bains sont données à titre d'exemple. Le mobilier autre que les appareillages sanitaires n'est symbolisé qu'à titre informatif. Seules les descriptions du cahier des charges font foi.

LE PROMOTEUR ET CONSTRUCTEUR

Soludec, promoteur et acteur historique au Luxembourg

DEPUIS 1949, ***SOLUDEC*** INCARNE L'EXCELLENCE DANS LA CONSTRUCTION ET LA PROMOTION IMMOBILIÈRE AU LUXEMBOURG.

ENRACINÉE DANS LE SAVOIR-FAIRE TRADITIONNEL, ***SOLUDEC*** S'EST AUJOURD'HUI MUÉE EN RÉFÉRENCE MODERNE POUR SES RÉALISATIONS RÉSIDENTIELLES, TERTIAIRES ET SES PROJETS URBAINS D'EXCEPTION.

Des références luxembourgeoises prestigieuses

Soludec porte une empreinte forte sur le territoire. Parmi ses réalisations emblématiques : des bâtiments comme le MUDAM , la rénovation du Pont Adolphe, des immeubles pour Deloitte ou encore le bâtiment One on One.





JACQUES BRAUCH, CEO ET MANAGING DIRECTOR SOLUDEC

PROJET MANHATTAN, IMMEUBLE MIXTE À BELVAL

Constructeur, développeur ou même promoteur sont autant de casquettes que les équipes de Soludec sont capables d'enfiler. En 75 années d'existence, l'entreprise générale a su évoluer afin de répondre à davantage de besoins et sa polyvalence constitue une arme de poids pour affronter la situation actuelle.

REVUE LËTZEBUERGER GEMENGEN, DÉCEMBRE 2023

ENVIE D’EN SAVOIR PLUS SUR VOTRE FUTUR CHEZ-VOUS ?

Contactez-nous pour en découvrir d’avantage



BRICKSQUARE

ENVIE D’EN SAVOIR PLUS ?

HELLO@BRICKSQUARE.EU

+352 20 60 11 90

Projections 3D présentées à titre indicatif, non contractuelles.

SOLUDEC