

***Steinsel***

***supereal.***

**For sale by Supereal. Exclusive residential project of 4-bedroom houses in Heisdorf!**

*In Heisdorf, this project of three houses designed by Damien Assini Architectes embodies a vision where architecture, light, and materials interact with elegance. Their clean lines and generous volumes define a strong architectural identity, while every detail has been carefully considered to create perfect harmony.*

*The indoor spaces unfold seamlessly across surfaces ranging from ±242 to 253 sqm, offering both comfort and generosity. The spectacular double-height ceilings, a signature element of the project, further enhance the sense of space, while natural light shapes the interiors throughout the day. Large openings blur the boundaries between indoor and outdoor living, naturally extending the living area onto the terrace and garden.*

*Each house offers a full basement level with a two-car garage, a spacious cellar, a laundry room, and a technical room. The garden level features a beautiful living room, a kitchen/dining area (interchangeable with the living room) with direct outdoor access, a separate toilet, and a storage room. The first floor includes a mezzanine/office area, two bedrooms, and a shower room with toilet. Finally, the top floor offers two additional bedrooms, including one of more than 17 sqm, as well as a bathroom with toilet.*

***The project stands out through its truly complete and turnkey approach: all exterior landscaping is fully included and carefully finished (terraces, landscaped lawns, plantations, fencing, and access paths), allowing immediate occupancy without additional works or unexpected costs. No essential option is left at the buyer's expense: everything has been thoughtfully planned in advance to ensure a seamless, transparent, and high-quality experience, faithful to the standards of a premium development and clearly setting itself apart from competing projects.***

*Designed for absolute comfort, the houses benefit from high-end technical and aesthetic features including warm wooden flooring, refined finishes, underfloor heating powered by a heat pump, double-flow ventilation, and AAA energy performance.*

***Just a few minutes from Luxembourg, Steinsel offers the perfect balance between accessibility and quality of life. The municipality benefits from excellent road connections and public transport links, allowing easy access to both the city center and Kirchberg. Residents also enjoy a particularly complete living environment with local shops, supermarkets, restaurants, and services all within easy reach. Families will appreciate the nearby schools and childcare facilities, while sports and nature enthusiasts can enjoy the many sports infrastructures, walking trails, and surrounding green spaces.***

*Good news! The overhead power line will soon disappear!*

*Delivery is scheduled 24 months after the start of construction works.*

*The price of this house is €1.448.750 including 3% VAT or €1.498.750 including 17% VAT.*

*Fees are paid by the seller. If you need any further information or an estimate of your property, feel free to contact our great team! Supereal. smart real estate services.*

## **À vendre par Supereal. Projet résidentiel exclusif de maisons 4-chambres à Heisdorf!**

À Heisdorf, ce projet de trois maisons imaginées par le bureau Damien Assini Architectes incarne une vision où architecture, lumière et matériaux dialoguent avec élégance. Leurs lignes épurées et leurs volumes généreux affirment leur identité. Chaque détail a été pensé pour créer une harmonie parfaite.

À l'intérieur, les espaces se déploient avec fluidité sur des surfaces allant de  $\pm 242$  à  $253$  m<sup>2</sup>, offrant confort et générosité. Les doubles hauteurs spectaculaires, signature du projet, amplifient encore cette impression de volume, tandis que la lumière naturelle sculpte les espaces au fil des heures. Les larges ouvertures effacent les frontières entre intérieur et extérieur. La pièce de vie s'étend naturellement vers la terrasse et le jardin.

Chaque maison offre un sous-sol complet avec garage pour deux voitures, une grande cave, une buanderie et un local technique. En rez-de-jardin, un beau séjour, une cuisine/salle-à-manger (intervertible avec le séjour) avec accès à l'extérieur, un wc séparé et un débarras. Le premier étage propose un espace bureau/mezzanine, deux chambres ainsi qu'une salle de douche avec wc. Enfin, le dernier étage offre deux chambres supplémentaires dont une de plus de  $17$  m<sup>2</sup> et une salle de bain avec wc.

**L'offre se distingue par son caractère véritablement complet et clé en main : les aménagements extérieurs sont entièrement réalisés avec soin (terrasses, jardins engazonnés, plantations, clôtures, accès), permettant une installation immédiate sans travaux ni surprises. Aucune option essentielle n'est laissée à la charge de l'acquéreur : tout a été pensé en amont pour garantir une expérience sereine, transparente et qualitative, fidèle aux standards d'un projet haut de gamme, et se démarquant ainsi clairement de la concurrence.**

Pensées pour un confort absolu, les maisons bénéficient de prestations techniques et esthétiques de premier ordre : parquet chaleureux, finitions soignées, chauffage au sol par pompe à chaleur, ventilation double flux et performance énergétique AAA.

**À quelques minutes de Luxembourg, Steinsel séduit par son équilibre idéal entre accessibilité et qualité de vie. La commune bénéficie d'excellentes connexions grâce aux axes routiers rapides et aux transports en commun, permettant de rejoindre facilement le centre-ville ainsi que le Kirchberg. Elle offre également un cadre de vie particulièrement complet, avec des commerces de proximité, supermarchés, restaurants et services accessibles en quelques minutes. Les familles apprécieront la présence d'écoles et de structures d'accueil à proximité, tandis que les amateurs de sport et de nature profiteront des nombreuses infrastructures sportives, des sentiers de promenade et des espaces verts environnants.**

Bonne nouvelle ! La ligne à haute tension va disparaître prochainement !

La livraison est prévue 24 mois après le démarrage des travaux.

Le prix de cette maison est de  $1.448.750$  € TVA 3% incluse ou de  $1.498.750$  € TVA 17% incluse.

Les frais d'intermédiation sont à la charge du vendeur. Pour plus de renseignements ou une estimation de votre bien, n'hésitez pas à contacter notre super équipe ! Supereal. smart real estate services.



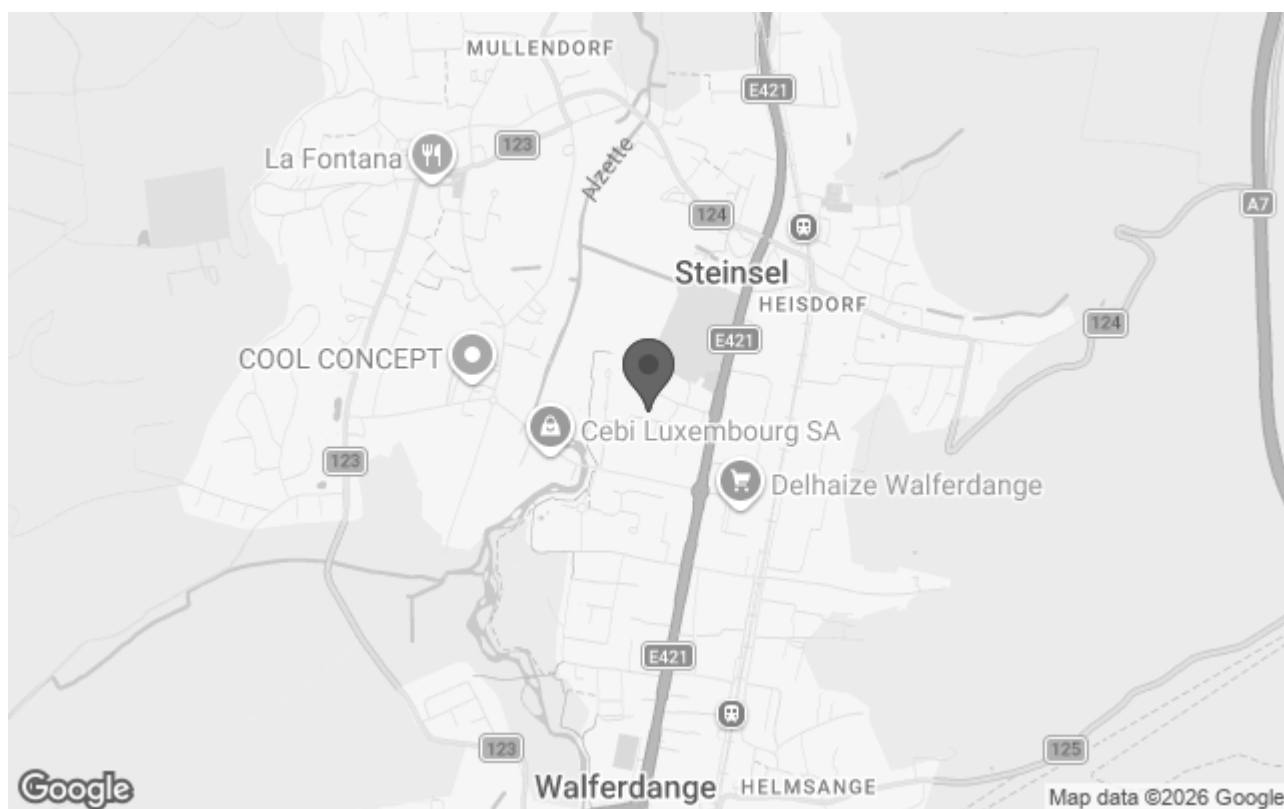


**supereal.**

# details

- house
- surface: 253 m<sup>2</sup>
- plot size: 2.03 ares
- 1.448.750€
  
- 4 bedroom(s)
- 2 bathroom(s)
  
- reference: s\_tow\_22537\_6a
- cpe: a

address: 6 Rue Henri de Stein, Heisdorf Steinsel, Luxembourg



# ***supereal.***

*smart real estate services*

+352 26 26 26 66

[hello@supereal.lu](mailto:hello@supereal.lu)

55 rue de la vallée

L-2661 Luxembourg