

LE CLOS
SAINT-WENDELIN

LA WANTZENAU

Stradim[®]





LE MEILLEUR DE LA VIE URBAINE DANS UN ENVIRONNEMENT BUCOLIQUE

*Attachée à son esprit de village, La Wantzenau
offre un cadre de vie authentique plein de charme bordé, par l'Ill.*

La Wantzenau est une localité à l'identité forte, dont le dynamisme se reflète dans celui de ses nombreuses entreprises, commerces et services. Desservie par les transports en commun de l'Eurométropole, la commune propose également un accès rapide à l'autoroute A35 et sa gare TER permet de rejoindre la gare TGV et le centre de Strasbourg en 13 minutes seulement.

Pour leurs loisirs, les Wantzenauviens de tous les âges peuvent compter sur une vingtaine de clubs sportifs (football, basket, handball, tennis, golf) et sur les terrains et salles de sport de la commune. Les infrastructures municipales telles que la bibliothèque, l'espace culturel le Fil d'Eau ou encore l'école de musique, ainsi que la vitalité des nombreuses associations locales, invitent à la pratique de loisirs culturels variés.

Entourée des vastes terres champêtres et de forêts, dont une large portion est classée réserve naturelle nationale, La Wantzenau est installée dans un environnement riche en nature et en biodiversité, propice aux balades en plein air.



Mairie



Église paroissiale Saint-Wendelin



L'Ill



Commerce
Service



Crèche
École maternelle



Espace culturel



Stade
Terrain de sports



Bureau de poste



Supermarché



École primaire
Collège / Lycée



Bibliothèque



Pharmacie



Pistes cyclables

UNE ADRESSE D'EXCEPTION

Rue du Stade Saint-Paul 67610 LA WANTZENAU

TRANSPORTS

- Bus à 240 m : 3 min à pied
- Gare de La Wantzenau à 850 m : 3 min en voiture

COMMERCES / SERVICES

- Boulangerie à 250 m : 3 min à pied
- Pharmacie à 280 m : 3 min à pied
- Bureau de poste à 700 m : 3 min en vélo
- Supermarché Carrefour Contact à 220 m : 1 min en vélo

ÉDUCATION

- Micro-crèche Les petits pas à 170 m : 1 min à pied
- École maternelle Centre à 270 m : 3 min à pied
- École maternelle et primaire du Nouveau Groupe Scolaire à 600 m : 7 min à pied
- Collège André Malraux à 300 m : 4 min à pied
- Lycée Bischheim à 8 km : 12 min en voiture

LOISIRS

- Bibliothèque municipale à 280 m : 3 min à pied
- Espace culturel le Fil de l'Eau à 950 m : 3 min en vélo
- Espace sportif Jean-Claude Klein à 1 km : 3 min en vélo
- Golf de La Wantzenau à 4 km : 6 min en voiture

Temps indicatifs, sans circulation – Source : Google Maps.





Le bâtiment est conforme à la réglementation RT 2012, qui fixe un excellent niveau de performance énergétique et vise à diminuer les émissions des gaz à effet de serre.

Les appartements sont équipés de doubles vitrages et d'une isolation thermique et acoustique renforcée. Ce sont pour vous des bénéfices concrets au quotidien, en termes de qualité de vie, de maîtrise des dépenses et de confort.

VIVRE DANS UN HAVRE DE PAIX AU CŒUR DU VILLAGE

Élégante et intimiste, la résidence offre des prestations haut de gamme, et bénéficie d'une adresse centrale exceptionnelle au calme.

Le Clos Saint-Wendelin allie avec sophistication une conception contemporaine aux lignes et volumes des bâtisses traditionnelles alsaciennes. Ses jardins forment un écrin végétal autour de ses façades claires, et vous invitent à apprécier chaque jour un cadre de vie unique et plein de charme.

Votre future adresse est idéalement située à quelques pas de tous les services et commerces du quotidien. À proximité directe d'une supérette, elle est implantée juste à côté de la place du marché, qui vous permettra de vous approvisionner facilement en produits frais, locaux et de saison.

Toute proche des crèches et du collège, la résidence est située à moins d'un kilomètre du Nouveau Groupe Scolaire et de l'accueil périscolaire. Tout concourt ainsi à faciliter l'organisation d'une vie familiale sereine.





PROFITEZ EN TOUTE QUIÉTUDE DU CONFORT DE VOTRE LOGEMENT NEUF

Du 3 au 5 pièces, chacun des appartements bénéficie d'une réalisation et de finitions soignées, à la hauteur de vos exigences.

De larges ouvertures qui laissent entrer la lumière naturelle en abondance, des volumes généreux où vous pourrez agencer facilement l'intérieur chaleureux qui vous ressemble : votre futur logement a été conçu avec attention pour vous permettre d'en profiter chaque jour. Les prestations ont été choisies avec soin pour vous procurer un cadre de vie voué au confort et au bien-être.

Chaque appartement se prolonge également à l'extérieur. Les vastes terrasses se révèlent être dès les beaux jours de véritables pièces de vie supplémentaires, propices aux moments de partage et de détente au soleil.

Les prestations du Clos Saint-Wendelin

- Résidence close et sécurisée
- Ascenseur
- Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur
- Porte palière renforcée
- Placard dans l'entrée de l'appartement (selon plan)
- Carrelage ou parquet dans les pièces de vie
- Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes
- WC suspendus
- Portes-fenêtres et fenêtres oscillo-battantes (sur châssis compatible)
- Volets électriques
- Plafond et mur en peinture lisse blanche
- Chauffage collectif assuré par une pompe à chaleur aquathermique
- Point lumineux sur la terrasse
- Solutions de stationnement (en option)
- Local vélo





Pourquoi choisir un appartement neuf ?

Pour votre résidence principale ou votre investissement locatif : découvrez tous les atouts du neuf.

SIMPLICITÉ ET LOGEMENT SUR-MESURE

Vous bénéficiez de l'accompagnement d'un interlocuteur unique, professionnel de l'immobilier. Son analyse de vos besoins immobiliers lui permet de vous proposer des conseils et des solutions adaptés pour personnaliser la taille, l'organisation et l'aménagement de l'appartement, au plus près de vos attentes.

ÉCONOMIES ET CONFORT

En achetant un appartement neuf, vous réalisez un investissement sur le long terme et pour cause : immobilier neuf est synonyme de respect des dernières normes en vigueur. Empreintes d'un haut niveau d'exigence en matière de performance énergétique, nos constructions garantissent une chaleur mieux maîtrisée, une meilleure circulation de l'air et une isolation plus performante en toutes saisons. Tout cela permet logiquement de générer des économies.

MODERNITÉ DES PRESTATIONS

Les biens neufs ont l'avantage d'être fonctionnels, bien agencés et lumineux. Ils sont composés de matériaux et d'équipements de dernière génération, davantage adaptés aux attentes et aux usages actuels. Quant à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, elle est bien sûr totalement garantie et respecte les normes en vigueur.

AIDES À L'ACHAT ET AVANTAGES FISCAUX

Dans le cadre d'un achat sur plans (VEFA), les frais de notaire sont réduits et les acquéreurs peuvent également bénéficier selon les communes d'exonération de taxes foncières. En cas de financement de sa résidence principale et selon certains critères, il est possible de profiter des avantages du prêt à taux zéro. Cette aide exceptionnelle peut permettre de financer jusqu'à 50 % de votre résidence principale. Avec les dispositifs Pinel et Pinel+, votre réduction d'impôts peut atteindre jusqu'à 6 000 euros par an. Ainsi, votre patrimoine immobilier est financé en grande partie par les loyers perçus et la quote-part de réduction d'impôts.



La conception participative

*Des appartements personnalisés
et adaptés au quotidien de nos clients.*

Notre métier implique de tout mettre en œuvre et d'être à l'écoute de nos clients pour réaliser les aménagements dont ils profiteront chaque jour, c'est pourquoi nous leurs proposons de prendre part à la conception participative de leur futur logement.

L'expérience de notre service technique intégré nous permet de réaliser leur projet sur-mesure. De la conception jusqu'aux finitions, tous les acteurs se mobilisent pour offrir un service de proximité exceptionnel. Les futurs propriétaires peuvent ainsi modifier tant les prestations intérieures que les agencements de leur futur logement, par exemple pour déplacer une cloison ou agrandir un espace.

Ils bénéficient d'un interlocuteur privilégié, à même d'apporter les solutions techniques à chacun de leurs souhaits, adaptés à leurs besoins et habitudes vie. Épaulés par des outils numériques, telles que les visites virtuelles et modélisations 3D, nous aidons nos clients à visualiser parfaitement leur futur bien. Nous les accompagnons dans leurs choix avec précision et mettons un point d'honneur à répondre efficacement à toutes leurs attentes.



Le Prêt à Taux Zéro

Une aide à l'achat exceptionnelle qui vous permet de financer jusqu'à 50 % de votre logement.

COMMENT ÇA FONCTIONNE ?

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) permet de financer jusqu'à 50 % de votre acquisition à un taux zéro. Ce prêt améliore votre scoring en banque et cerise sur le gâteau, il est exempté de frais de dossier.

LES CONDITIONS

Ce prêt est soumis à un plafond de revenus selon le foyer fiscal de référence. Afin de valider ses avantages, il est nécessaire de présenter un statut de locataire pendant deux années précédant votre acquisition. Le montant du PTZ accordé dépend de la zone où se situe votre futur logement. Il est possible de le compléter avec un ou plusieurs autres prêts.

UN REMBOURSEMENT LISSÉ DANS LE TEMPS

Le principe même du fonctionnement du PTZ réside dans le différé de mensualité dans le temps pouvant aller de cinq à quinze années. La durée totale du prêt peut s'étendre jusqu'à 25 ans. Vous pouvez ainsi envisager sereinement l'avenir, et devenir propriétaire du logement de vos rêves.



Le Groupe Stradim

Promoteur-Constructeur depuis plus de 30 ans

Depuis sa création en 1990 sous l'impulsion de Rémi Hagenbach, le Groupe Stradim porte une vision audacieuse du métier de promoteur-constructeur, tournée vers l'avenir, l'environnement et le vivre-ensemble. Il propose des réalisations de qualité, qui intègrent toutes les perspectives d'évolution à long terme, l'harmonie urbaine et les impératifs sociétaux et écologiques.

Devenue une référence nationale, Stradim doit sa réputation à son ancrage local et à l'engagement de ses équipes. Aujourd'hui, plus de 140 collaborateurs s'investissent pour maîtriser chaque projet avec une coordination optimale et une réactivité sans faille, de la recherche du terrain à la remise des clés.

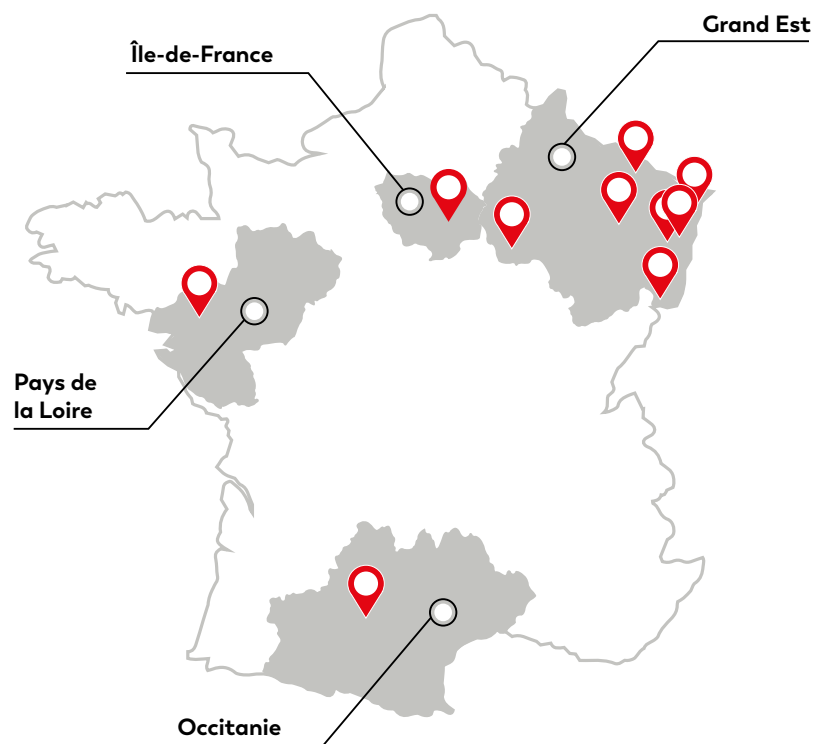
La synergie de tous les métiers de la promotion immobilière permet au Groupe Stradim de mener des opérations responsables et innovantes de toutes tailles. Développeurs fonciers, architectes, économistes de la construction, responsables de travaux, conseillers commerciaux... toutes et tous se mobilisent pour bâtir les logements vertueux de demain.

À l'écoute des clients et au service de la qualité de vie

Nous mesurons pleinement les enjeux de notre activité, pour les personnes impliquées comme pour l'environnement. Nous mettons donc systématiquement l'accent sur les solutions pérennes, qui préservent et améliorent la qualité de vie de tous.

Parce que les projets d'acquisition de résidence principale ou d'investissement de nos clients représentent des étapes de vie importantes, nos conseillers sont entièrement à leur écoute et les accompagnent à chaque moment. Les futurs propriétaires ou investisseurs bénéficient ainsi de conseils avisés et personnalisés pour se constituer un patrimoine solide, rentable et durable.

10 AGENCES EN FRANCE



Une dynamique multi-régionale

Stradim a adopté dès 1996 une stratégie de croissance externe afin d'exporter son savoir-faire développé en Alsace dans des régions dynamiques, par l'acquisition de sociétés bénéficiant d'une solide notoriété dans l'Est Parisien, à Nantes et Toulouse, devenant ainsi un

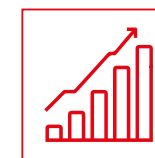
promoteur multi-régional. Nos équipes développent les opérations et accompagnent les clients dans leur achat depuis notre siège à Entzheim en périphérie de Strasbourg et nos agences de Haguenau, Melun, Metz, Mulhouse, Nancy, Nantes, Toulouse et Troyes.



**PROMOTEUR
CONSTRUCTEUR**



**PLUS DE 140
COLLABORATEURS
RÉPARTIS SUR 4 RÉGIONS**



**UN GROUPE COTÉ
EN BOURSE DEPUIS
L'AN 2000**

Agir pour rendre la ville plus durable

La transition écologique au cœur de notre savoir-faire

Nos programmes sont en première ligne de la transition écologique et énergétique. Le bilan carbone prend en compte le chantier et l'ensemble du projet, sur toute sa durée de vie. Nous employons des matériaux durables, visons la réduction des consommations d'eau et d'énergie, et adoptons des solutions d'isolation, de chauffage et de rafraîchissement bioclimatiques, économes et vertueuses... Les enjeux environnementaux font partie intégrante de notre métier et nous participons aux évolutions de l'espace urbain, comme l'essor des mobilités douces ou la végétalisation des villes.

Agir : plus qu'un devoir, c'est une évidence

Notre activité nous offre la capacité d'agir de manière responsable et durable pour l'environnement, et nous nous faisons une obligation de relever ce défi. Au-delà du respect des normes, l'ensemble de nos collaborateurs prend à cœur ces préoccupations et c'est tout naturellement qu'elles sont au centre de nos attentions : pendant la conception, durant la construction et bien entendu une fois les bâtiments livrés, dans leur usage quotidien.



ÉVOLUTIF ET DURABLE

Dès la conception, nous prenons en compte l'ensemble du cycle de vie de nos projets, et chacun de ses aspects. Nous sommes également attentifs aux évolutions la ville, à laquelle nos réalisations participent.

ENGAGÉ ET RESPONSABLE

Nous nous engageons à ce que chacune de nos réalisations soit à la hauteur des enjeux auxquels fera face la ville de demain.

CULTIVER LA CONFIANCE

Futurs propriétaires et occupants, résidents du quartier, élus et collectivités... Nos interlocuteurs sont multiples, mais tous nos échanges reposent sur une fondation solide : la confiance.

Stradim[®]



Nos agences

SIÈGE DU GROUPE STRADIM

3 rue Pégase - Aéroport de Strasbourg
67960 Entzheim
03 88 15 40 50

ALSACE - AGENCE DE HAGUENAU

6 rue de la Moder
67500 Haguenau
03 88 73 10 55

ALSACE - AGENCE DE MULHOUSE

3 rue Lefebvre
68100 Mulhouse
03 89 66 03 20

ALSACE - AGENCE DE STRASBOURG

258 avenue de Colmar
67000 Strasbourg
03 88 32 62 11

CHAMPAGNE - AGENCE DE TROYES

57 bis boulevard du 14 juillet
10000 Troyes
03 25 83 12 12

ÎLE-DE-FRANCE - AGENCE DE MELUN

24 place Saint-Jean
77000 Melun
01 60 66 23 20

LORRAINE - AGENCE DE METZ

70 rue aux Arènes
57000 Metz
03 87 57 52 57

LORRAINE - AGENCE DE NANCY

40 boulevard d'Austrasie
54000 Nancy
03 87 57 52 54

OCCITANIE - AGENCE DE TOULOUSE

Allée Jean Jaurès / 3 rue Caffarelli
31000 Toulouse
05 34 365 365

PAYS DE LA LOIRE - AGENCE DE NANTES

29 boulevard Guist'hau
44000 Nantes
02 40 72 55 84