



— STELLA —

VERDE

DAMMARIE-LÈS-LYS

Stradim®

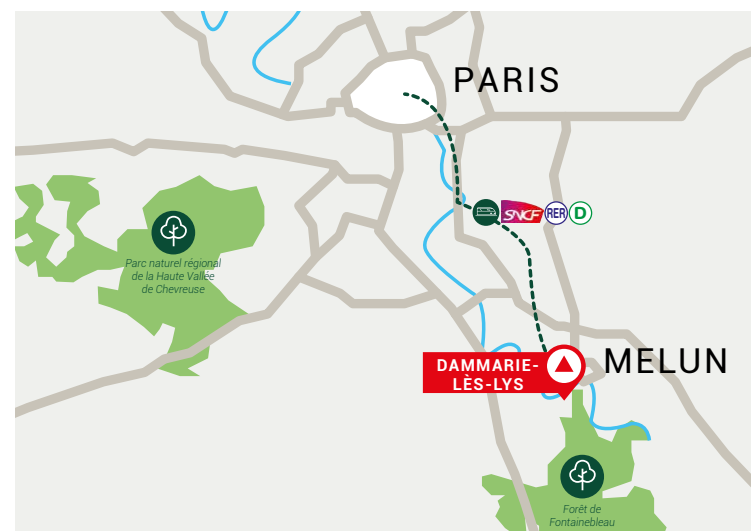




*L'art de conjuguer
nature & vie urbaine*

Dammarie-lès-Lys

Un nouvel esprit de ville et de vie à 30 min* de Paris



À 50 km de la porte de Bercy, c'est un univers de quiétude et d'épanouissement pour tous, que propose Dammarie-lès-Lys. Très bien desservie, la gare RER de Melun, toute proche, constitue un atout attractif pour les actifs travaillant à Paris, notamment grâce aux trains directs vers la capitale.

*En train. Source SNCF.

À mi-chemin entre la gare de Melun, la Seine et le centre-ville

Opérations de rénovation urbaine, projets d'aménagement du centre-ville, créations d'un écoquartier et d'un centre commercial... la commune propose aux Dammariens un cadre quotidien embelli, au visage toujours plus pratique et agréable à vivre.

Les établissements d'enseignement de qualité répondent présents à l'appel. Les possibilités de sorties culturelles et de loisirs sont variées, avec en fleuron le nouveau site La Cartonnerie (cinéma, patinoire, karting indoor, bowling, restaurants, etc...).

Ici, les amoureux de la nature trouvent un environnement à la mesure de leurs envies de respiration. Les parcs de l'Abbaye, de Farcy ou encore du Château Soubiran avec sa ferme pédagogique enfantine, offrent de beaux espaces de détente en ville. S'y ajoute le caractère bucolique des berges de Seine et des grandes balades en forêt de Fontainebleau, toute proche !



Parc du Château Soubiran



Abbaye du Lys



Piste cyclable la Rochette

Une adresse au plus près des usages d'aujourd'hui

Sur l'avenue du Colonel Fabien, menant de la gare de Melun vers le cœur de Dammarie-lès-Lys, STELLA VERDE s'invite dans un secteur résidentiel calme et verdoyant. Les commerces de proximité, et la halle du marché, qui vous accueille à 1 km les jeudis et dimanches matin, s'accompagnent de différents centres commerciaux aux alentours, aisément accessibles en voiture. Le secteur est doté d'un niveau d'équipements de vie en phase avec les besoins des familles.

Jugez plutôt : dans un rayon de 10 min* à pied, vous trouvez toutes les structures scolaires accompagnant vos enfants, de la maternelle jusqu'au lycée ! Deux arrêts de bus, dont un au pied de la résidence, favorisent les déplacements de tout un chacun. Le chemin de halage en bord de Seine, mais aussi la base nautique et son école de voile, vous donnent rendez-vous à moins de 10 min* à vélo. La ville d'un côté, la nature de l'autre, vous avez pleine latitude pour vivre sereinement à votre rythme.



Bords de Seine



Fête du terroir



- Commerces de quartier et établissements scolaires (1^{er} et 2nd degrés) à distance piétonne.



- 2 arrêts de bus à distance piétonne desservis par les Melibus A et N.

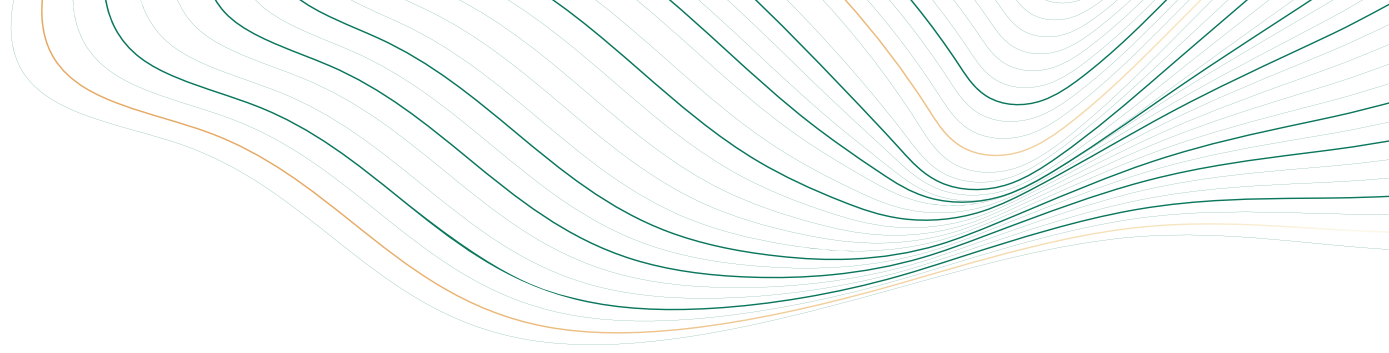


- Gare routière, RER D et ligne R du Transilien à 1,3 km (30 min environ pour rejoindre Paris Gare de Lyon, Châtelet - Les Halles).



- Connexion rapide aux grands axes routiers et autoroutiers (A5, A6, N104, N7...).





Heureuse communion du végétal et du minéral

En retrait de l'avenue du Colonel Fabien, derrière une élégante grille privatisant les lieux, STELLA VERDE se distingue par son architecture de charme, mêlant expression classique et influences contemporaines. Les 7 unités résidentielles de la propriété accueillent un nombre réduit d'appartements. Elles adoptent une volumétrie simple et soignée, rappelant les codes stylistiques d'un habitat individuel.

Combinant habilement matériaux et tonalités naturels, leur écriture renforce l'identité de chacune, au même titre que l'échelle humaine et le caractère aéré du projet. Dès l'entrée sur site, le visiteur est immédiatement conquis par une autre valeur ajoutée de la résidence : l'omniprésence du règne végétal !

Un jardin en résidence : l'écrin subliment le bijou

L'attention accordée à la qualité de l'environnement paysager de STELLA VERDE se mesure en beauté au fil des sentes piétonnes : pergolas végétalisées abritant des stationnements extérieurs en pavés enherbés, pelouses accueillantes, massifs fleuris et colorés, grands arbres offrant protection visuelle et solaire aux habitants, jardins privatifs prolongeant la plupart des appartements du rez-de-chaussée... Les espaces verts communs composent un bel îlot verdoyant où petits et grands viennent jouer, se détendre et farnienter à loisir.







Un univers intérieur empreint de confort...

Du 2 au 4 pièces, les appartements de STELLA VERDE sont le reflet des grands principes actuels d'agencement intérieur et d'une recherche de bien-être durable. Dès le 3 pièces, la majorité d'entre eux profite d'une double orientation, fidèle complice de la lumière naturelle. Tous s'ouvrent sur le cadre paysager par de larges baies vitrées et les volumes de leurs balcons ou terrasses.

... et d'esprit d'ouverture

Ces espaces extérieurs, offrant à la pièce de vie principale un véritable prolongement spatial, permettent d'apprécier au mieux le calme des jardins, ainsi que l'ensoleillement favorisé par de bonnes expositions. L'attique de 2 bâtiments réserve aussi à quelques privilégiés le prestige d'appartements 4 pièces semblables à des maisons sous le toit !

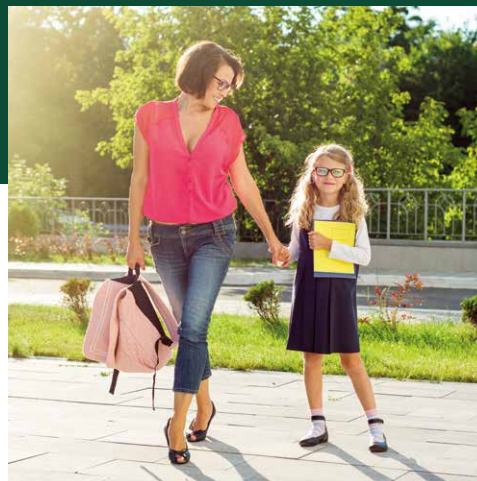


Des prestations à la hauteur de vos exigences

- ▶ Résidence arborée, close et sécurisée.
- ▶ Résidence à deux pas de la gare de Melun, dans un environnement calme et prisé.
- ▶ Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur.
- ▶ Solutions de stationnement en sous-sol (emplacements et garages).
- ▶ Généreux espaces extérieurs (balcons, terrasses, jardins).
- ▶ Portes palières renforcées.
- ▶ Portes-fenêtres et fenêtres oscillo-battantes (sur châssis compatibles).
- ▶ Placard dans l'entrée (selon plan).
- ▶ Pièce de jour carrelée, gammes chez Porcelanosa.
- ▶ Faïence dans la salle de bain (voir plan d'implantation), gammes chez Porcelanosa.
- ▶ Parquet dans les chambres.
- ▶ Salle de bain équipée : meuble-vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes.
- ▶ Peinture des murs et plafonds lissés.
- ▶ Production d'eau chaude et chauffage : chaudière gaz à très haut rendement (consommations individualisées).
- ▶ Pré-équipement fibre optique.

Tous les attraits d'une vie pratique et agréable





Une qualité de desserte favorisant la mobilité



Arrêt de bus : « Politzer » (Melibus A) au pied de la réalisation, « Joliot Curie » à 6 min* (Melibus N).



Gare de Melun (RER D, ligne R du Transilien) et gare routière (28 lignes de bus) à 11 min* de marche.



Accès à l'A5 à 12 min* et à l'A6 à 15 min*.



Aéroport international de Paris-Orly à 40 min*.

Un quartier vivant dans lequel s'épanouir



Commerces de quartier (salon de coiffure, pharmacie, restaurant, boulangerie-pâtisserie).



Marché couvert à 5 min* à vélo.



Supermarchés à 3 min en voiture, centre commercial à 8 min* en voiture.



École maternelle Jacques Gondouin à 5 min* à pied, école élémentaire Henri Wallon à 3 min* à pied.



Collège Georges Politzer à 4 min* à pied, lycée polyvalent Frédéric Joliot à 8 min* à pied.



Antenne melunaise de l'université de Paris II Panthéon-Assas à 10 min* en voiture.

Des lieux d'intérêt autour de vous



Gymnase Jacques Anquetil à 3 min* à pied.



Piscine Jean Boiteux à 11 min* à pied.



Médiathèque Albert Schweitzer à 4 min* à pied.



Parc de l'Abbaye royale Notre Dame du Lys à 3 min* à vélo, chemin de halage en bord de Seine à 6 min* à vélo.



Espace événementiel Pierre Bachelet, espace d'expositions du château des Bouillants, centre des Musiques Didier Lockwood, pôle culturel et de loisirs La Cartonnerie à 5 min* en voiture.

*Temps indicatifs, sans circulation – Sources : SNCF, transdev-idf/vianavigo, Google Maps.

Illustrations non contractuelles - Réalisation : Okénite Animation 03 25 45 12 77 - Crédits photos : Okénite Animation, Shutterstock, Mairie de Dammarie-lès-Lys.



10-31-3162 / Certifié PEFC / pefc-france.org



Le Groupe Stradim

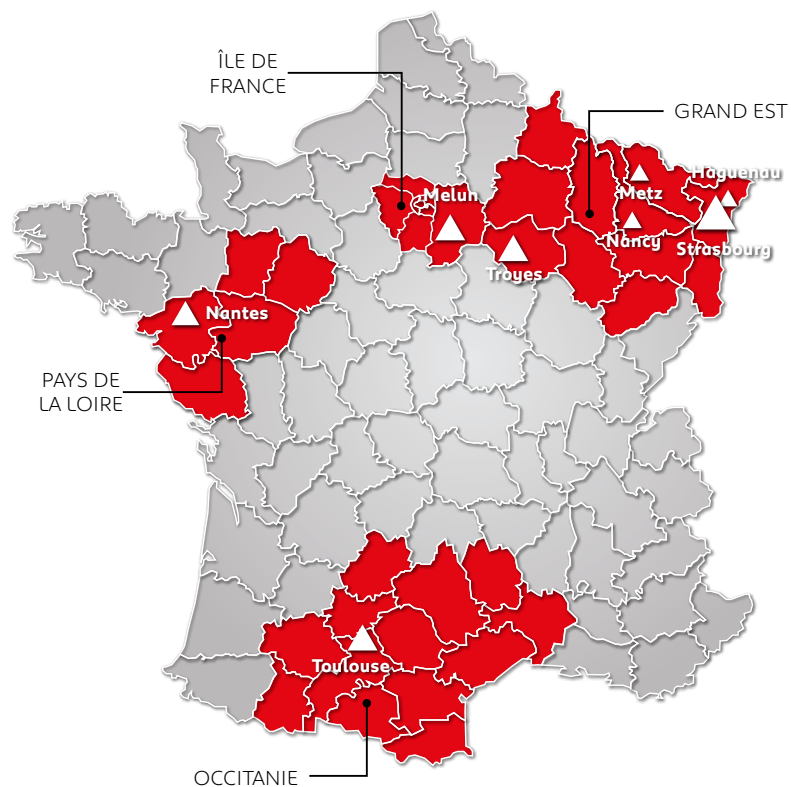
Créé en 1990 sous l'impulsion de Rémi Hagenbach, le Groupe Stradim s'est construit au fil des ans une réputation de promoteur-constructeur rigoureux et audacieux qui lui a permis de s'imposer comme une référence dans son domaine d'activité, tant dans sa région d'origine, l'Alsace, que sur le plan national.

Le Groupe Stradim a su se doter d'une organisation efficace lui permettant de conduire et de mener à bien des opérations immobilières de tailles variables, de petites résidences de quelques logements à des projets urbains d'envergure comptant plusieurs bâtiments. Grâce à l'intégration verticale de tous les métiers de la promotion immobilière, le Groupe maîtrise chaque projet depuis la recherche du terrain jusqu'à la remise des clés au client avec une coordination optimale et une réactivité sans faille.

En 2000, l'introduction du Groupe sur le Marché Boursier Parisien puis sur Euronext - Alternext Paris pour les entreprises en croissance, a permis de dégager les moyens financiers nécessaires à son développement.

UN ACCOMPAGNEMENT QUI FAVORISE LA SÉRÉNITÉ

Stradim compte aujourd'hui plus de 120 collaborateurs, développeurs fonciers, architectes, économistes de la construction, responsables de travaux, conseillers commerciaux, mobilisés pour la réalisation des projets d'acquisition de résidence principale ou d'investissement dans la pierre de nos clients. Chaque futur propriétaire ou investisseur bénéficie de conseils avisés et personnalisés pour se constituer un patrimoine solide, rentable et durable.



UN POSITIONNEMENT SOUTENU PAR UNE DYNAMIQUE MULTIRÉGIONALE

Le Groupe 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 à Toulouse, devenant ainsi un promoteur multirégional.

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 Troyes, Melun, Metz, Nantes, Toulouse et Nancy.



1997 : Création de la filiale
Lorraine



1999 : Création de la filiale
Champagne



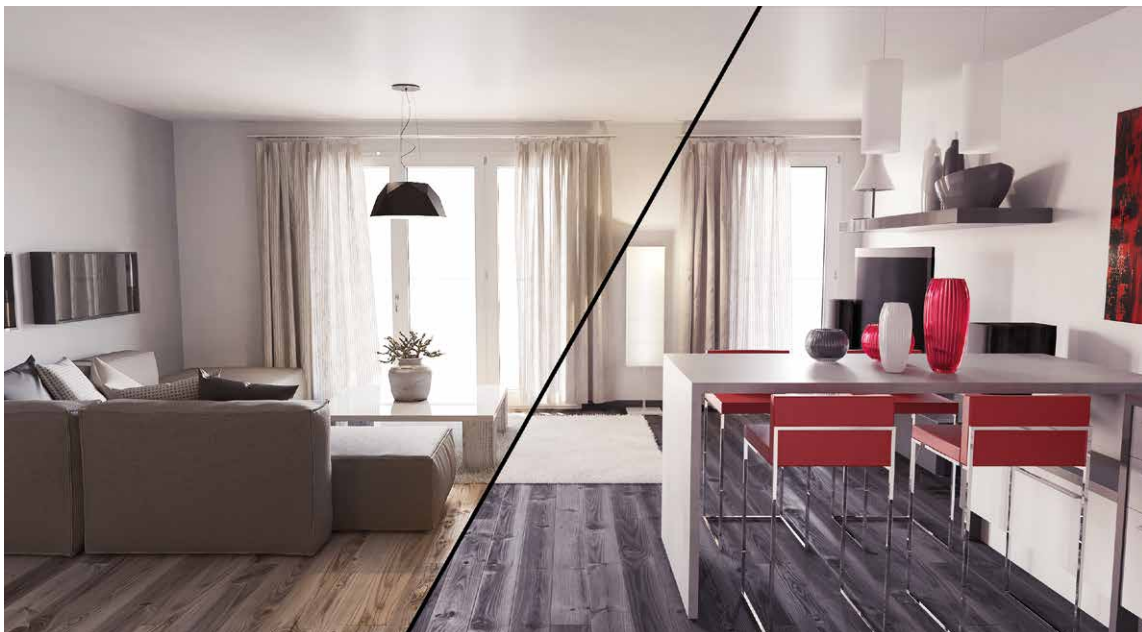
2000 : Création de la filiale
Pays de Loire



2003 : Création de la filiale
Midi-Pyrénées



2007 : Création de la filiale
Île de France



Pour l'ensemble de nos résidences, bénéficiez d'une conception participative de votre logement !

Fort d'un service technique intégré, nous permettant de réaliser sur-mesure l'ensemble des logements que nous proposons à la vente, nous avons depuis de nombreuses années mis en place un service de conception participative.

Nos futurs acquéreurs ont donc la possibilité de modifier tant les agencements que les prestations intérieures de leur futur logement Stradim.

L'ensemble des acteurs de ce service de proximité exceptionnel se tiennent à votre écoute, il vous suffit pour cela de prendre contact avec nos conseillers.

**POUR L'ENSEMBLE DE NOS RÉSIDENCES,
BÉNÉFICIEZ DE L'AIDE DE
NOS CONSEILLERS QUI VOUS
ACCOMPAGNENT ET GUIDENT VOTRE
PROJET PERSONNALISÉ**

Notre service commercial agit depuis plus de 25 ans en vente de proximité. Une offre conséquente en habitation principale, investissement locatif et résidence secondaire permet à tous nos conseillers de vous apporter la réponse adaptée à votre projet immobilier.





Choisir l'Immobilier neuf

Vous souhaitez investir, acheter votre résidence principale pour la première fois, l'équipe Stradim vous accompagne à chaque étape de votre projet.

POURQUOI ACHETER SA RÉSIDENCE PRINCIPALE DANS LE NEUF ?

► Pour la simplicité

Nous analysons vos besoins immobiliers et vous proposons des réponses adaptées, au plus près de vos attentes avec l'accompagnement d'un interlocuteur unique, professionnel de l'immobilier.

► Pour la modernité des prestations

Les biens neufs ont en effet l'avantage d'être fonctionnels, mieux agencés, souvent plus lumineux et présentent logiquement des matériaux et des équipements de dernière génération mieux adaptés aux attentes et aux usages actuels. Quant à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, elle est bien sûr garantie.

► Des économies assurées

En achetant un appartement ou une maison neuve, les acquéreurs réalisent un investissement sur le long terme et pour cause : qui dit immobilier neuf, dit respect des dernières normes en vigueur. Labellisées BBC ou RT 2012, les constructions de la dernière génération sont en effet synonymes d'économies d'énergie. Moins de déperditions de chaleur, une meilleure circulation de l'air, une isolation plus performante en toutes saisons permettent de limiter les frais et de bénéficier de charges allégées au quotidien.

► Pour les aides à l'achat et les avantages fiscaux

Dans le cadre d'un achat en Vefa, les frais de notaire sont réduits et les acquéreurs peuvent également bénéficier d'une exonération de taxe foncière au cours des deux premières années. Dans les autres cas de figure, et selon certaines conditions, il est possible de profiter des avantages du prêt à taux zéro. Cette aide exceptionnelle, peut permettre de financer jusqu'à 40 % de votre résidence principale.



LE NOUVEAU PRÊT À TAUX ZÉRO EST EXCEPTIONNEL !



Financement jusqu'à 40 % de l'achat de votre bien immobilier neuf



Plus accessible grâce à l'augmentation des plafonds de revenus



Différé de remboursement pour tous, sur une période comprise entre 5 et 15 ans



Durée du prêt étendue jusqu'à 25 ans



Transformez vos impôts en patrimoine

Optez pour la réduction d'impôts loi Pinel Mézard et bénéficiez d'un fort rendement locatif.



RÉALISEZ DES ÉCONOMIES D'IMPÔTS

Grâce à la loi Pinel Mézard, réduisez vos impôts jusqu'à 21% du montant de votre investissement.



PRÉPAREZ VOTRE RETRAITE

Votre patrimoine immobilier sera un futur complément de revenus, source de placement à forte rentabilité.



CAPITALISEZ

Constituez-vous un patrimoine immobilier financé en grande partie par les loyers et les réductions d'impôts.



PROTÉGEZ VOS PROCHES

Constituez-vous un patrimoine transmissible, de futures rentes mensuelles et surtout une protection de vos proches dès le premier jour.



Anticipez votre future retraite

Synonyme d'une baisse de revenus inexorable pour les actifs, la retraite préoccupe souvent celles et ceux qui s'inquiètent de la stabilité de leur niveau de vie.

Les placements immobiliers, s'ils sont réalisés avec soin, peuvent néanmoins permettre de renverser la balance et d'envisager plus sereinement ces années de retraite et ce, aussi bien pour soi que pour ses proches.

► Investir dans une valeur sûre

Si les placements risqués trouveront toujours des candidats, lorsqu'il est question de préparer au mieux sa retraite, la prudence est toujours de mise. Si les possibilités sont nombreuses, l'achat en VEFA, soit l'achat sur plans, est notamment à privilégier car il va de pair avec une série de garanties incontestables pour l'acheteur. Synonyme de sérénité, l'investissement immobilier peut également permettre de profiter d'un revenu complémentaire garanti et ce, contrairement aux placements dans les banques (loi sapin II). Ce placement restera donc synonyme d'une excellente rentabilité à court comme à long terme, un atout de taille pour soi-même mais également pour les générations futures.

► Investir pour se créer un complément de revenus

S'il permet évidemment de se constituer un patrimoine sans mettre à mal son pouvoir d'achat, investir dans l'immobilier locatif permet aussi de se créer un complément de revenus à la fin de sa carrière professionnelle. Les rentes immobilières issues de ce dernier représenteront en effet une manière de compléter une pension de retraite. De plus, la Loi Pinel est particulièrement avantageuse puisqu'elle permet de bénéficier d'avantages notables au moment de l'achat, notamment en termes de fiscalité, tout en offrant également de belles perspectives sur le long terme en termes de capitalisation. En effet, toutes les économies réalisées par ce biais représentent autant de possibilités de placer cet argent en banque et d'en tirer les bénéfices sur le long terme.

► Investir pour transmettre un patrimoine à ses proches

Bien préparer sa retraite, c'est également s'assurer de mettre ses proches à l'abri du besoin en leur transmettant un patrimoine immobilier solide. Ce patrimoine foncier, concret et pouvant être synonyme d'une excellente rentabilité s'il est bien choisi, pourra s'adapter aux besoins de ses héritiers et répondra à leurs besoins spécifiques. S'ils sont notamment en quête d'un capital dont ils pourraient disposer à leur guise, une revente pourra permettre de profiter d'une plus-value intéressante, notamment si le bien est situé dans une zone géographique attractive.



Stradim[®]

ÎLE DE FRANCE

Île-de-France - Agence de Melun - 24 place Saint-Jean - 77000 Melun
01 60 66 23 20 - contact@stradim.fr - www.stradim.fr

ALSACE
Siège

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

ALSACE
Agence de Strasbourg

258 Avenue de Colmar
67000 Strasbourg
03 88 32 62 11

ALSACE
Agence de Haguenau

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

LORRAINE
Agence de Metz

1 place Jean Moulin
57000 Metz
03 87 57 52 57

LORRAINE
Agence de Nancy

232 av. du Général Leclerc
54000 Nancy
03 87 57 52 54

CHAMPAGNE
Agence de Troyes

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

PAYS DE LA LOIRE
Agence de Nantes

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

MIDI-PYRÉNÉES
Agence de Toulouse

3 rue Caffarelli
31000 Toulouse
05 34 36 53 65