

Stradim[®]



DOLCE
VITA

Milkirch
Graffenstaden

DOLCE VITA

Un nouvel art de vivre.



VIVRE À ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN, C'EST CONJUGUER VITALITÉ URBAINE ET NATURE

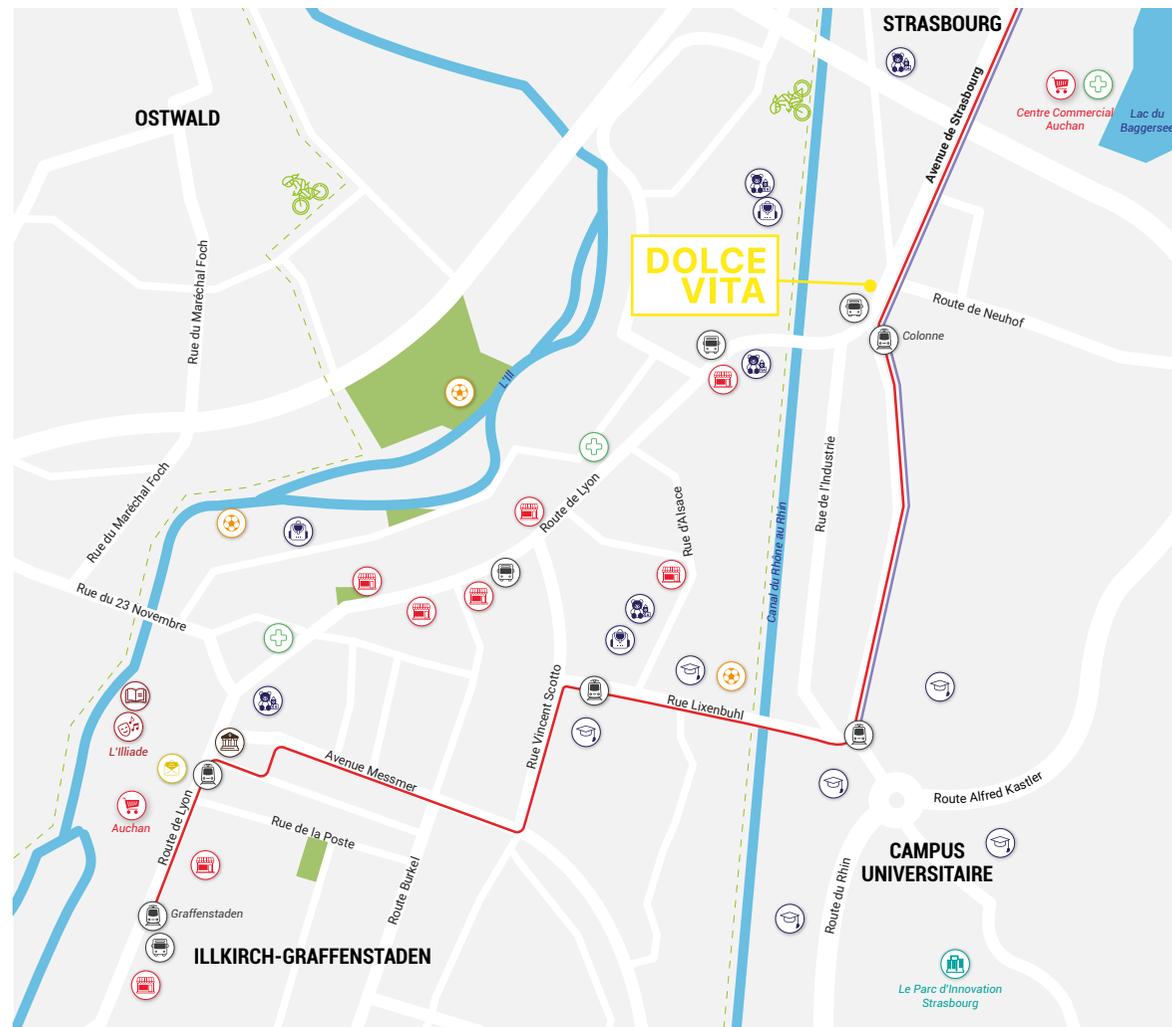
Porteuse de **valeurs environnementales et humaines fortes**, Illkirch-Graffenstaden offre à ses habitants un cadre de vie exceptionnel au cœur de l'Eurométropole. Les Illkirchois profitent au quotidien de l'effervescence de la vie urbaine et de la diversité des commerces et services de la ville. **Les multiples espaces verts et la vaste forêt**, classée réserve naturelle sont de véritables bulles d'oxygène qui permettent de se ressourcer et de profiter de la nature. Avec ses multiples centres sportifs et culturels, sa médiathèque, ses écoles ou son golf... Illkirch-Graffenstaden réunit tous les ingrédients pour vivre ses passions et profiter **d'une qualité de vie remarquable**.

Bénéficiant d'une économie dynamique et d'un solide bassin d'emploi s'appuyant sur ses zones d'activités (Albert Schweitzer, Cor de Chasse et Girlenhirsch), Illkirch-Graffenstaden se démarque également par son **excellence universitaire**. Son Parc d'Innovation, spécialisé dans les biotechnologies et les technologies de l'information, accueille le pôle de compétitivité Alsace BioValley, à la vocation mondiale reconnue, plusieurs laboratoires privés et publics et de **nombreuses entreprises innovantes**.

Parfaitement connectée, Illkirch-Graffenstaden est idéalement située à proximité directe de Strasbourg comme de l'Allemagne voisine. La ville est desservie par les lignes A et E du tram et dispose d'un accès rapide à l'autoroute A35, qui permet de rejoindre l'aéroport d'Entzheim et la gare TGV de Strasbourg en moins d'un quart d'heure.



87 Avenue de Strasbourg à ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN



UN NOUVEL ART DE VIVRE OÙ TOUT EST À PROXIMITÉ

TRANSPORTS

- Bus à **62 m** : 1 min à pied
- Tram à **100 m** : 2 min à pied
- Gare de Krimmeri-Meinau à **3,5 km** : 10 min en tram

COMMERCES / SERVICES

- Centre commercial à **1 km** : 4 min en vélo
- Pharmacie à **900 m** : 3 min à vélo
- Boulangerie à **1,4 km** : 4 min à vélo
- Bureau de poste à **2,3 km** : 5 min en vélo

ÉDUCATION

- Crèche «L'Ill aux enfants» à **700 m** : 9 min à pied
- Groupe scolaire des Vergers à **700 m** : 9 min à vélo
- Collège du Parc à **1,8 km** : 5 min à vélo
- Lycée polyvalent Le Corbusier à **1,6 km** : 5 min à vélo
- IUT Robert Schuman à **1,2 km** : 5 min à vélo

LOISIRS

- Stade à **1,8 km** : 6 min en vélo
- L'Illiad à **2,5 km** : 8 min en vélo
- Médiathèque à **2,6 km** : 8 min en vélo
- Complexe sportif du Lixenbuhl à **1,9 km** : 6 min en vélo



Commerce
Service



Crèche
École maternelle



École d'enseignement
supérieur



Bureau de poste



Salle de
spectacle



Supermarché
Hypermarché



École primaire
Collège / Lycée



Stade
Terrain de sports



Pharmacie



Médiathèque



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.

UNE DOUCEUR DE VIVRE AU QUOTIDIEN

Le long de l'Avenue de Strasbourg, la **façade élégante** de la résidence Dolce Vita s'orne d'une fresque contemporaine et rythmée. Les **volumes harmonieux de ses terrasses** surplombent ses abords verdoyants, plantés d'arbres et de haies paysagères choisis parmi les essences locales.

Parfaitement intégrée dans son environnement, la résidence offre **un cadre de vie contemporain et vivant, à quelques pas du tramway**. Son adresse recherchée vous permettra d'accéder facilement aux nombreux commerces et services du centre-ville, aux écoles de vos enfants, mais aussi aux multiples lieux de détente, qui répondront à vos envies de sport ou de culture.







UN APPARTEMENT CONFORTABLE ET À VOTRE IMAGE

Conçu pour s'adapter à vos exigences quotidiennes, votre futur logement fait l'objet d'**une réalisation rigoureuse et soignée**. Ses pièces de vie se prêtent à toutes vos envies d'agencement et de décoration. L'attention particulière apportée à l'isolation acoustique et thermique vous permet de bénéficier tout au long de l'année d'un logement chaleureux, baigné par la lumière naturelle grâce à ses **généreuses ouvertures**.

Chaque appartement dispose également d'une **vaste terrasse**, qui vous permettra d'apprécier pleinement la douceur des beaux jours. Véritable pièce de vie supplémentaire, elle se prête aussi bien au farniente qu'aux retrouvailles entre amis.



DES PRESTATIONS À LA HAUTEUR DE VOS EXIGENCES

- Ascenseur
- Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur
- Porte palière renforcée
- Placard dans l'entrée de l'appartement (selon plan)
- Pièces de jour carrelées
- Parquet stratifié dans les chambres
- Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes
- Portes-fenêtres et fenêtres oscillo-battantes (sur châssis compatible)
- Plafond et mur en peinture lisse blanche
- Chauffage par chaudière collective gaz à condensation
- Solutions de stationnement (en option)
- Local vélo

POURQUOI CHOISIR UN APPARTEMENT NEUF ?

Pour votre résidence principale ou votre investissement locatif : découvrez tous les avantages 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.

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.

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. Empreints d'un haut niveau d'exigence en termes 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.

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 40 % de votre résidence principale.

Avec **la loi Pinel Mézard**, les économies fiscales peuvent en effet s'élever jusqu'à 500 € par mois, et permettre de réduire vos impôts à hauteur de 21% du montant de votre investissement. Ainsi, votre patrimoine immobilier est **financé en grande partie par les loyers perçus et la côte part de réduction d'impôts**.



LA CONCEPTION PARTICIPATIVE

Votre appartement personnalisé et adapté à votre quotidien

Parce c'est notre métier de tout mettre en œuvre et d'**être à votre écoute** pour réaliser les aménagements dont vous profiterez chaque jour, Stradim vous propose la conception participative de votre futur logement.

L'expérience de notre service technique intégré nous permet de **réaliser sur-mesure** votre projet. De la conception jusqu'aux finitions, tous les acteurs se mobilisent pour vous **offrir un service de proximité exceptionnel**.

Vous pouvez ainsi **modifier tant les agencements que les prestations intérieures** de votre futur logement signé Stradim. Pour bénéficier de ce service de personnalisation, rien de plus simple : il suffit de prendre contact avec nos conseillers, qui sauront apporter les réponses techniques à chacun de vos souhaits et vous accompagner avec précision dans chacun de vos choix.



LE PRÊT À TAUX ZÉRO, UNE AIDE À L'ACHAT EXCEPTIONNELLE !

COMMENT ÇA FONCTIONNE ?

Le prêt à taux zéro (PTZ) permet de financer jusqu'à 40 % 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 revenu 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.

**FINANCEMENT
JUSQU'À 40 % DE
VOTRE APPARTEMENT**



PRÉPARER VOTRE RETRAITE

Investir dans l'immobilier locatif permet de se constituer un patrimoine. Cela aide aussi à créer sereinement un complément de revenus. Les rentes immobilières sont en effet une manière simple et éprouvée de compléter ses revenus et préparer son avenir.

PROFITER DES AVANTAGES FISCAUX DE LA LOI PINEL MÉZARD

La Loi Pinel vous permet de profiter d'avantages notables en matière de fiscalité, et vous ouvre de belles perspectives sur le long terme. Les économies d'impôt peuvent en effet s'élever jusqu'à 500 € par mois, et permettre de réduire vos impôts à hauteur de 21% du montant de votre investissement. Ainsi, votre patrimoine immobilier est financé en grande partie par les loyers et à terme vous fera bénéficier d'une bonne rentabilité tout en conservant votre patrimoine.

CRÉER UN PATRIMOINE IMMOBILIER

Lorsqu'il est question de préparer au mieux sa retraite, la prudence est toujours de mise. Si les possibilités sont nombreuses, l'achat d'un appartement fait partie des pistes à privilégier, car il comporte une série de garanties rassurantes pour l'acheteur. Un logement neuf est synonyme de sérénité. À court ou long terme, s'inscrivant avec l'inflation, votre investissement immobilier vous permet ainsi de générer des revenus réguliers. Investir dans un logement Stradim, c'est mettre à l'abri ses proches et leur transmettre un patrimoine immobilier solide.



**RÉDUIRE SES IMPÔTS
JUSQU'À 500€/MOIS**

Loi PINEL MÉZARD : Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

LE GROUPE STRADIM

Promoteur-constructeur depuis plus de 30 ans

Le Groupe Stradim a su se doter d'une organisation efficace qui lui permet de conduire et de mener à bien des opérations immobilières de tailles variables, allant 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.

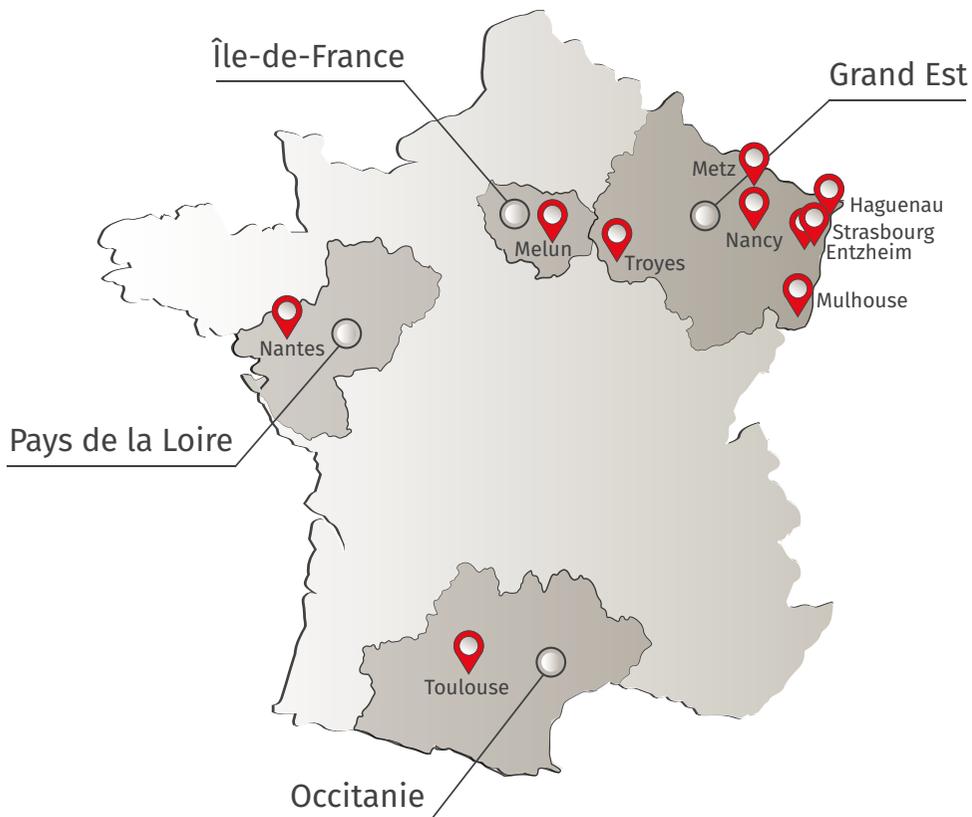
UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

Fort de plus de 130 collaborateurs, le Groupe Stradim mobilise développeurs fonciers, architectes, économistes de la construction, responsables de travaux et conseillers commerciaux, pour **permettre à ses clients de réaliser leurs projets** d'acquisition de résidence principale, secondaire ou d'investissements immobiliers. Chaque futur propriétaire bénéficie de **conseils avisés et personnalisés**, pour se constituer un patrimoine solide, rentable et durable.

CRÉATEUR DE LIEUX DE VIE

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. Avant tout, le Groupe est une entreprise familiale, acteur de proximité qui place l'humain au cœur de ses préoccupations.





LE GROUPE STRADIM

Une dynamique multi-régionale

Stradim a adopté dès 1996 une stratégie de croissance externe afin d'exporter dans des régions dynamiques **son savoir-faire** développé en Alsace. L'acquisition de sociétés établies et bénéficiant d'une solide notoriété dans l'Est Parisien, à Nantes et à Toulouse, a permis à Stradim de devenir ainsi **promoteur multi-régional**.

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

Le Groupe tient avant tout à travailler avec des entreprises implantées sur le territoire local pour faire vivre l'écosystème de chaque région.

ALSACE - SIÈGE DU GROUPE STRADIM

3 rue Pégase - Aéroparc de Strasbourg
67960 Entzheim
03 88 15 40 50
accueil@stradim.fr

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

36 rue Pasteur
57000 Metz
03 87 57 52 57

LORRAINE - AGENCE DE NANCY

232 avenue du Général Leclerc
54000 Nancy
03 87 57 52 54

MIDI-PYRÉNÉES - 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

Les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à STRADIM ESPACE PROMOTION, notamment lors de l'instruction des autorisations de construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les appartements sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Illustrations des aménagements extérieurs et d'ambiance, non contractuelles.

ESPACE PROMOTION - 3 rue Pégase - 67960 ENTZHEIM - RCS Strasbourg B 395 203 995.

Conception et réalisation: Okénite Animation 03 25 45 12 77. © AB Architectures. Crédits photos: © Okénite Animation, © RLI Infographie, © Shutterstock. Imprimé par OTT IMPRIMEURS / PRINTOT&IXO IMPRIMEURS : Parc d'Activités Les Pins - 9 Rue des Pins - 67310 Wasselonne.

Stradim[®]

