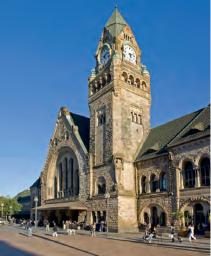


Le Domaine de la Rose d'Or

MONTIGNY-LÈS-METZ

Stradim[®]













LE CHARME D'UNE VILLE AUTHENTIQUE & DYNAMIQUE



Montigny-lès-Metz conjugue qualité de vie exceptionnelle et situation parfaite pour profiter du quotidien.

Seconde commune de l'Eurométropole de Metz, Montigny-lès-Metz bénéficie d'une situation idéale aux portes de la capitale de la Moselle. Particulièrement attractive, elle profite pleinement du dynamisme économique et culturel de l'agglomération. Riche en commerces et artisans, Montigny-lès-Metz dispose d'un tissu économique solide. Ses habitants peuvent compter au quotidien sur les nombreux commerces et services de proximité qui s'épanouissent le long de ses grandes artères.

Montigny-lès-Metz profite d'un accès facile aux grands axes routiers (A4 et A31), ainsi qu'aux gares Lorraine-TGV et de Metz, au cœur de nombreuses lignes ferroviaires régionales et européennes. Pour leurs déplacements quotidiens, les Montigniens profitent également du réseau performant des transports en commun de l'Eurométropole.

Les nombreux établissements scolaires et structures de garde de la ville simplifient l'organisation de la vie familiale. Les parcs et espaces verts de la commune, en particulier le prestigieux Jardin Botanique de Metz, invitent à la détente en famille. Grâce aux installations de la municipalité (stades, gymnase, piscine, bibliothèque, espace culturel, ...), ses multiples associations proposent des moments variés de détente sportive ou culturelle.





UN CADRE DE VIE DÉDIÉ AU BIEN-VIVRE

Profitant d'un environnement paisible, entre ville et campagne, le Domaine de la Rose d'Or séduit par son style contemporain dans un écrin de verdure.

Les deux bâtiments du Domaine de la Rose d'Or composent un ensemble architectural moderne et harmonieux. Ses façades claires sont rythmées par un élégant jeu de contrastes et coiffées d'un éclatant bardage métallique. Implantées dans un cadre verdoyant, les deux résidences sont entourées d'arbres et de pelouses fleuries, plantées d'essences locales choisies pour favoriser la biodiversité.

Accueillant, l'environnement du programme est conçu et aménagé pour les usages d'aujourd'hui, mêlant calme et convivialité, pour vous permettre de profiter chaque jour de votre logement neuf.

UN EMPLACEMENT IDÉAL

Chemin de Blory 57950 Montigny-lès-Metz



À proximité de la résidence

Transports

- Bus arrêt Blory à 300 m : 2 min à pied
- Gare de Metz Ville à 3,3 km :9 min en voiture

Commerces / Services

- Boulangerie à 800 m : 3 min en vélo
- Supermarché U à 1,5 km : 4 min en voiture
- · Supermarché Lidl à 2 km : 4 min en voiture
- Pharmacie à 1,1 km : 4 min en vélo
- Bureau de poste à 2,8 km : 8 min en voiture

Éducation

- Multi-accueil Les Pinsons à 1,2 km : 3 min en voiture
- École maternelle Marc Sangnier à 850m : 10 min à pied
- École primaire Giraud à 1,4 km : 3 min en voiture
- Collège Georges de La Tour à 1,4 km : 3 min en voiture
- Lycée professionnel à 400 m : 5 min à pied
- École de cirque Cirk'Eole à 2,1 km : 5 min en voiture

Loisirs

- Centre culturel Marc Sangnier à 1,3 km : 3 min en voiture
- Piscine municipale à 2,2 km : 8 min en vélo
- Gymnase Bernanos à 2,2 km : 5 min en voiture
- Jardin Devant Blory à 900 m : 3 min en vélo
- Jardin botanique de Metz à 3,8 km : 10 min en voiture

Temps indicatifs, sans circulation - Source : Google Maps.

LE CONFORT D'UN LOGEMENT NEUF DANS UN ENVIRONNEMENT VERDOYANT



Chacun des appartements du Domaine de la Rose d'Or est réalisé avec soin et bénéficie de finitions soignées.

Les volumes généreux et fonctionnels de votre futur logement vous offrent toute latitude pour y aménager un intérieur chaleureux et à votre goût. Les pièces de vie sont baignées de lumière grâce à leurs larges ouvertures. Leur isolation optimale, aussi bien thermique qu'acoustique, vous invite à profiter en toute quiétude d'un logis au confort parfait.

Naturellement, tous les appartements se prolongent vers l'extérieur : les vastes terrasses deviennent aux beaux jours de véritables espaces de vie supplémentaires, propices aux moments de convivialité et de détente au soleil.





Des prestations à la hauteur de vos exigences

- ► Résidence close et sécurisée
- ► Ascenseur
- ► Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur
- ► Solutions de stationnement privatif : garage et parking (en option)
- ► Local vélo
- ► Chauffage collectif au gaz
- ► Porte palière renforcée
- ► Pièces de jour carrelées
- ► Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir et radiateur sèche- serviettes
- Parquet stratifié dans les chambres
- ▶ Placard dans l'entrée de l'appartement (selon plan)
- ► Porte-fenêtre et fenêtre oscillo-battante (sur châssis compatible)
- ▶ Plafond et mur en peinture lisse blanche
- ► Point lumineux sur la terrasse



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 40 % de votre résidence principale. Avec les dispositifs Pinel et Pinel+, les économies fiscales peuvent s'élever jusqu'à 500 € par mois, et permettre de réduire vos impôts. Ainsi, votre patrimoine immobilier est financé en grande partie par les loyers perçus et la quote-part de réduction d'impôts.



La conception participative

VOTRE APPARTEMENT PERSONNALISÉ ET ADAPTÉ À VOTRE QUOTIDIEN

Parce que 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.

PINEL / PINEL+ : le non-respect des engagements de location entraı̂ne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Les avantages d'un investissement locatif

Réduire ses impôts jusqu'à 500 € / mois

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.

RÉDUISER VOS IMPÔTS

Les dispositifs Pinel/Pinel+ vous permettent de profiter d'avantages notables en matière de fiscalité, et vous ouvrent de belles perspectives sur le long terme. Les **économies d'impôts peuvent en effet s'élever jusqu'à 500 € par mois**, et permettre de **réduire vos impôts**. 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 : s'inscrivant avec l'inflation, votre investissement immobilier vous permet 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.



Le Prêt à Taux Zéro

UNE AIDE À L'ACHAT EXCEPTIONNELLE QUI VOUS PERMET DE FINANCER JUSQU'À 40 % DE VOTRE LOGEMENT

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 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 32 ANS

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, des résidences intimistes 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 140 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.

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



10 Agences en France

Stradim en quelques chiffres



140 collaborateurs répartis sur 4 régions



Chiffre d'affaires 167 561 000 euros TTC



959 contrats de réservation



720 appartements livrés



Un groupe coté en bourse depuis l'an 2000



IMAGINER ET CONSTRUIRE UNE VILLE PLUS DURABLE, PLUS HUMAINE ET PLUS VERTE

Dès la conception de nos projets, nous allions innovation et ingénierie verte. Nos architectes conçoivent des bâtiments quasiment autonomes et peu gourmands en énergie, qui bénéficient d'une approche bioclimatique et d'une isolation thermique et acoustique soignée. Les certifications qui garantissent les performances techniques et environnementales, ainsi que le confort de nos logements (Label BBC, RT 2012 et RE 2020) témoignent de notre engagement.

En réalité, les bâtiments Stradim dépassent souvent les exigences environnementales en vigueur, grâce à un souci de l'excellence qui s'exprime dans chaque détail! Nous construisons des bâtiments adaptés aux usages de demain et notre vision de l'urbanisme intègre les évolutions en cours vers des mobilités plus vertes et plus responsables. Afin de préserver et d'encourager la biodiversité, nous nous engageons à limiter l'imperméabilisation des sols et à réintroduire pleinement la nature en ville.

Nos engagements

ANIMÉ PAR DES VALEURS FORTES, LA CONFIANCE, L'EXCELLENCE ET L'INNOVATION, LE GROUPE STRADIM S'ENGAGE À TOUS LES NIVEAUX.

UNE SOLIDARITÉ ANCRÉE DANS LES TERRITOIRES

Engagé de longue date au côté des associations locales, Stradim renouvelle son soutien chaque année dans des domaines variés et essentiels : le sport, la culture et les actions caritatives et humanitaires.

DES VALEURS PARTAGÉES PAR TOUS NOS COLLABORATEURS ET LA TRANSMISSION D'UN SAVOIR

Les collaborateurs qui rejoignent le Groupe Stradim apportent leurs savoir-faire et expertise pour mener à bien l'ensemble des projets. Notre culture managériale permet à chacun de porter les valeurs chères à Stradim et de les appliquer au quotidien. Notre société accueille régulièrement des étudiants, à qui ces valeurs sont tout naturellement véhiculées. Stradim a à cœur de transmettre son savoir-faire et de former les jeunes.

DES LIENS FORTS AVEC DES PARTENAIRES DE CONFIANCE

Stradim participe au dynamisme économique local. Notre vision de notre métier nous permet de favoriser l'emploi et l'insertion professionnelle dans les territoires où nous bâtissons. Pour nos chantiers, nous faisons systématiquement appel à des entreprises locales, qui partagent nos valeurs et avec lesquelles nous tissons des liens durables. Pour nous, c'est primordial.

DES CHANTIERS RESPONSABLES

Nous signons une charte « chantier propre » avec nos partenaires, afin de nous assurer que notre éthique de travail est portée par tous les professionnels qui interviennent sur nos chantiers. Elle reflète notre engagement pour la propreté, la gestion des déchets, la protection de l'environnement et la limitation des nuisances éventuelles.

Elle met l'humain au centre de nos préoccupations, en insistant notamment sur la protection des travailleurs.

UNE GESTION RAISONNÉE DES MATÉRIAUX

Pour limiter l'impact de notre activité sur les ressources de la planète, nous nous engageons à intégrer davantage de matériaux renouvelables à nos projets, et à réemployer les déchets de déconstruction lorsque c'est possible.

Stradim s'investit sur le marché de la rénovation et de la réhabilitation, pour proposer des bâtiments à la durée de vie prolongée, plus respectueux de l'environnement, du confort et de la santé de leurs occupants.

DONNER UNE NOUVELLE VIE AUX FRICHES

Nous intervenons essentiellement dans des zones déjà artificialisées. Notre objectif est de « créer la ville sur la ville » en donnant une nouvelle fonction à des espaces délaissés. En les remplaçant par des projets mixtes, nous répondons à un impératif environnemental, tout en dessinant une ville meilleure, plus intense et plus vivante, à échelle humaine.

LA CONSTRUCTION DURABLE AU SERVICE DE LA QUALITÉ DE VIE

Nous portons une grande attention au choix des sites d'implantation de nos programmes. Les opérations se trouvent à proximité des bassins d'emplois et des transports en commun, des équipements publics et des infrastructures de loisirs, ainsi que des espaces verts.

Le bien-être des futurs occupants est au cœur de notre démarche. Pour cela, nous impliquons tous les acteurs du projet en amont des programmes.

Enfin, Stradim considère que le cadre de vie ainsi que l'environnement sont des biens à part entière et qu'il est essentiel de favoriser l'harmonie visuelle. Pour cela, nous mettons un point d'honneur à respecter l'identité architecturale de chaque région dans toutes de nos réalisations.

Nos agences

SIÈGE DU GROUPE STRADIM

3 rue Pégase - Aéroparc 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

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

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

Les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et s ont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes te chniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à STR ADIM 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 3995.