









## Une ville qui conjugue dynamisme, culture et bon vivre

Au cœur de l'Eurométropole et aux portes de Strasbourg, la ville de Lingolsheim est idéalement située, à quelques minutes de l'autoroute A35, et à seulement 5 km de l'aéroport international d'Entzheim comme de la gare TGV de Strasbourg et de son centre-ville. La commune est desservie par la ligne B du tram, et sa gare TER permet de rejoindre Strasbourg en 4 minutes seulement.

Engagée dans la protection de l'environnement, la municipalité **favorise les modes de transports doux**, œuvrant à la préservation de son caractère bucolique et de ses espaces verts et fleuris. Dans ce cadre accueillant, les Lingolsheimois accèdent facilement aux **nombreux commerces et services de proximité**, et bénéficient ainsi d'une qualité de vie exceptionnelle.

Avec ses **12 établissements scolaires publics et privés**, de la maternelle au collège, et ses **nombreuses structures de garde et de loisirs**, Lingolsheim favorise naturellement l'organisation de la vie familiale. Ses nombreuses associations profitent des installations de la ville (stade, gymnases, piscine, roller park, centre socioculturel, médiathèque et Maison des Arts) et répondent à toutes les envies de **détente culturelle et sportive**.





## Tous les avantages d'une résidence contemporaine

Avec leurs élégantes façades rythmées et parées de bois clair, dont les contrastes se dévoilent au cœur d'un écrin de verdure, la résidence Le Schuman forme **un ensemble** résidentiel résolument contemporain, parfaitement adapté aux exigences de la vie moderne.

Chacun de ses appartements, **du 2 au 4 pièces, avec possibilité de logement sur-mesure**, bénéficie de prestations de qualité et d'un agencement étudié pour vous permettre d'y créer un intérieur chaleureux et à votre image. Les finitions soignées et l'attention apportée à l'isolation acoustique et thermique font de votre futur logement un havre de paix dont vous profiterez chaque jour.

Les larges ouvertures laissent entrer librement la lumière dans les pièces à vivre, qui se prolongent par de **vastes terrasses**. Elles deviennent dès les beaux jours de véritables espaces de vie extérieurs et vous invitent à profiter des longues journées ensoleillées.

### Des prestations à la hauteur de vos exigences

- ▶ Ascenseur
- ► Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur
- ▶ Placard dans le hall d'entrée de l'appartement (selon plan)
- ► Porte palière renforcée
- ▶ Portes-fenêtres et fenêtres oscillo-battantes (sur châssis compatible)
- ▶ Murs et plafonds réalisés en peinture blanche lisse
- ▶ Pièces de jour carrelées
- ► Parquet stratifié dans les chambres
- ➤ Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes
- ▶ Point lumineux sur la terrasse
- ► Réseau collectif TV équipé du bouquet TNT
- ► Chauffage par chaudière collective gaz, compteur individuel
- ▶ Local vélo
- ► Solutions de stationnement (garage et parking)

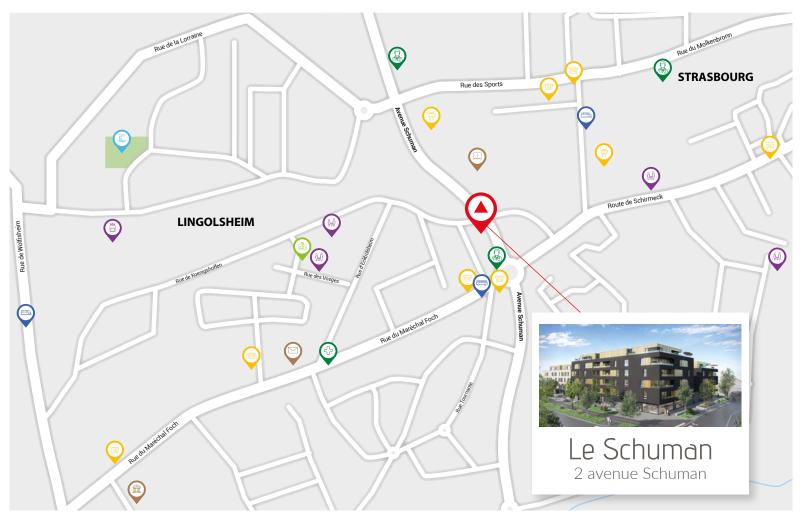


## Un emplacement idéal

La résidence Le Schuman se situe dans un verdoyant quartier pavillonnaire à Lingolsheim, à quelques pas de ses nombreux commerces, services et lieux de sortie.

À moins de 200 m de la médiathèque, à proximité de deux supermarchés et des écoles, le programme est idéalement localisé pour profiter de tous les atouts d'une des communes les plus recherchées de l'Eurométropole. Dans ce cadre de vie exceptionnel, vous bénéficierez au quotidien des avantages de la ville.

# À proximité de la résidence





Gare de Lingolsheim à 4 min Gare de Strasbourg Roethig à 6 min à pied



Bus ligne 1 à 3 min à pied



École maternelle et primaire à 5 min à pied



Collège à 3 min



Commerces et services à proximité



Supermarché à 7 min à pied Centre commercial La Vigie à 10 min



Piscine couverte à 3 min



Gymnase des Vosges à 5 min à pied



Médecin généraliste à 1 min à pied



Pharmacie à 8 min à pied



Maison des Arts à 4 min



Médiathèque à 3 min à pied



Mairie à 5 min



## 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 multi-régionale

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



### 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.

# 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.





### 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.





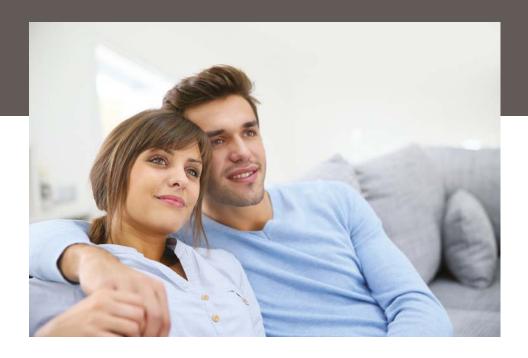
# LE NOUVEAU PRÊT À TAUX ZÉRO EST EXCEPTIONNEL!

- 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 soimême 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 complètement 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.

# Siège du Groupe Stradim - 3 rue Pégase - Aéroparc de Strasbourg - 67960 Entzheim 03 88 15 40 50 - accueil@stradim.fr - www.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

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

CHAMPAGNE

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 av. du Général Leclerc 54000 Nancy

03 87 57 52 54 05 34 36 53 65

OCCITANIE Agence de Toulouse 3 rue Caffarelli 31000 Toulouse

PAYS DE LA LOIRE Agence de Nantes 29 boulevard Guist'hau 44000 Nantes 02 40 72 55 84