



**TERRASSES
DU VERGER**

W o l f i s h e i m

Stradim[®]





WOLFISHEIM, UNE VILLE AUTHENTIQUE OÙ IL FAIT BON VIVRE



Au sein de l'Eurométropole aux portes de Strasbourg, Wolfisheim a su préserver son caractère champêtre et convivial, tout en développant son attractivité grâce à de nombreux commerces, services et activités.

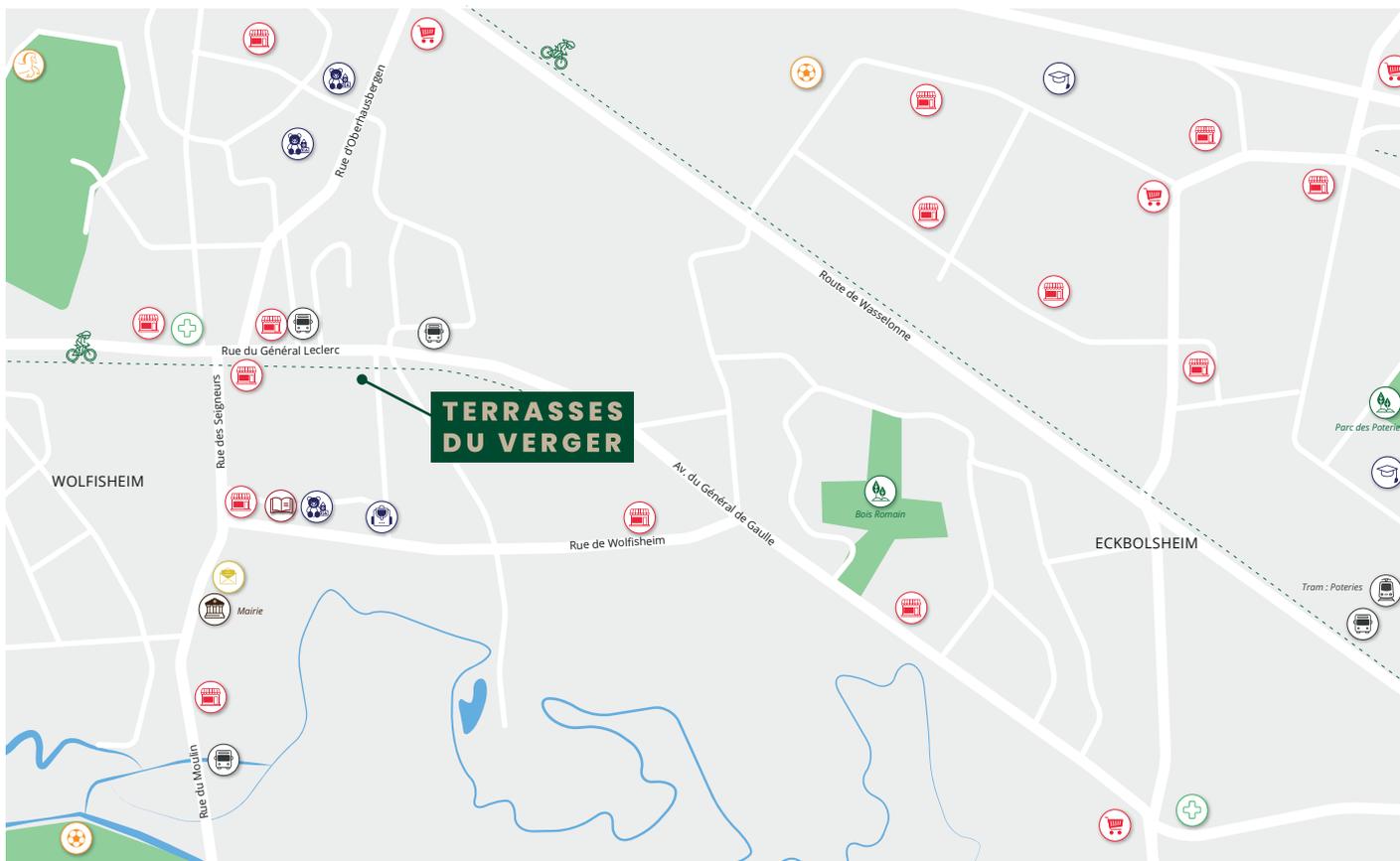
Dans cette agréable ville bordée par la Bruche et bercée par le Muhlbach, depuis le chemin de halage du canal jusqu'au cœur historique de la ville, le promeneur découvre le château du moulin, l'église ou encore le charme d'anciens corps de ferme.

Wolfisheim est réputée pour son atmosphère calme et sa douceur de vivre. La commune et ses environs invitent aux loisirs de plein air et aux promenades. Le label « Ma commune nature » souligne son engagement éco-responsable en faveur de la biodiversité.

Vous bénéficierez de nombreux commerces et services qui facilitent la vie quotidienne, ainsi que de la présence de professionnels de santé. Une centaine d'acteurs économiques participent à la vitalité locale.

La ville dispose d'équipements modernes au service des familles : écoles maternelle et élémentaire, halte-garderie, accueil de loisirs, complexe sportif, bibliothèque, école de musique... Et une pléthore d'associations culturelles et sportives proposent toute l'année de multiples activités de loisirs. Wolfisheim allie les avantages de la vie à la campagne tout en profitant du dynamisme de la ville.

33 RUE DU GÉNÉRAL LECLERC À WOLFISHEIM



TRANSPORTS

- Bus à **100 m** : 1 min à pied
- Tram à **2,7 km** : 10 min à vélo
- Gare de Strasbourg à **6,5 km** : 11 min en voiture
- Piste cyclable au pied de la résidence

COMMERCES / SERVICES

- Supermarché à **600 m** : 2 min en voiture
- Pharmacie à **240 m** : 3 min à pied
- Boulangerie à **350 m** : 5 min à pied
- Bureau de poste à **600 m** : 3 min en vélo

ÉDUCATION

- Micro-crèche « L'Arche à boutchou » à **450 m** : 5 min à pied
- Écoles maternelle et primaire « Germain-Muller » à **350 m** : 3 min à pied
- Collège « Katia et Maurice Krafft » à **2,3 km** : 6 min en voiture
- Lycée « Marcel-Rudloff » à **2,6 km** : 6 min en voiture

LOISIRS

- Bibliothèque à **450 m** : 2 min en vélo
- Stade à **1 km** : 4 min en vélo
- Terrains de basketball / tennis à **1 km** : 4 min en vélo
- Salle d'escalade à **1,6 km** : 4 min en voiture

Temps indicatifs, sans circulation – Source : Google Maps.



Supermarché
Hypermarché



Commerce
Service



Crèche
École maternelle



École primaire
Collège



Lycée / École
d'enseignement
supérieur



Pharmacie



Bureau de poste



Bibliothèque



Stade
Terrain de sports



Centre
équestre



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.

UN ÉCRIN DE VERDURE ET DE NATURE



Conçue comme une interprétation contemporaine de la bâtisse alsacienne, la résidence s'inspire de ce quartier de grandes maisons traditionnelles aux façades typiques.

Les belles loggias des Terrasses du Verger, protégées par des brise-vue végétaux, en rappellent le colombage. Les tuiles en façade et l'habillage de zinc rouge brun font écho aux toitures avoisinantes. Des espaces paysagers généreux lui confèrent une esthétique unique qui permet de se détendre et de profiter de la nature.

Au sud de la propriété, le jardin partagé est conçu comme un espace convivial où l'on rencontre ses voisins, où l'on cultive ensemble ses fruits et légumes et où l'on échange. Un autre jardin, sauvage et planté d'arbres, vous apportera une douce fraîcheur en été. Leurs essences variées viennent renforcer la biodiversité environnante.







DES INTÉRIEURS ÉLÉGANTS, CHALEUREUX ET BAINÉS DE LUMIÈRE



Tous traversants et/ou à double orientation, les 9 appartements de cette résidence intimiste bénéficient d'une belle lumière tout au long de la journée.

Chaque appartement dispose de prestations choisies pour le confort des résidents. Grâce aux finitions soignées, vous profiterez d'un intérieur chaleureux à votre image.



DES PRESTATIONS À LA HAUTEUR DE VOS EXIGENCES

- ▶ Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur
- ▶ Porte palière renforcée
- ▶ Pièce de jour carrelée
- ▶ Parquet stratifié dans les chambres
- ▶ Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes
- ▶ Plafond et mur en peinture lisse blanche
- ▶ Chauffage au gaz par chaudière individuelle
- ▶ Local vélo
- ▶ Solutions de stationnement garage et parking (en option)

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 cote 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**

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.

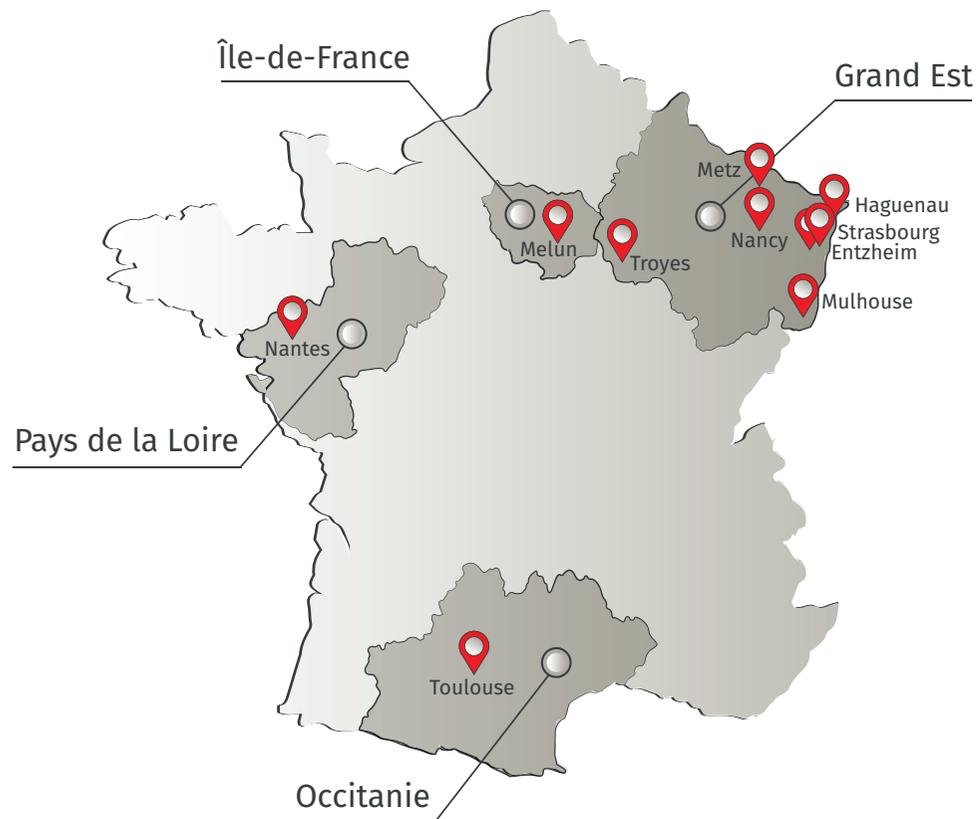
UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

Fort de plus de 140 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. Crédits photos: © Okénite Animation, © Ralph Hammann, © Shutterstock.

Stradim[®]

