

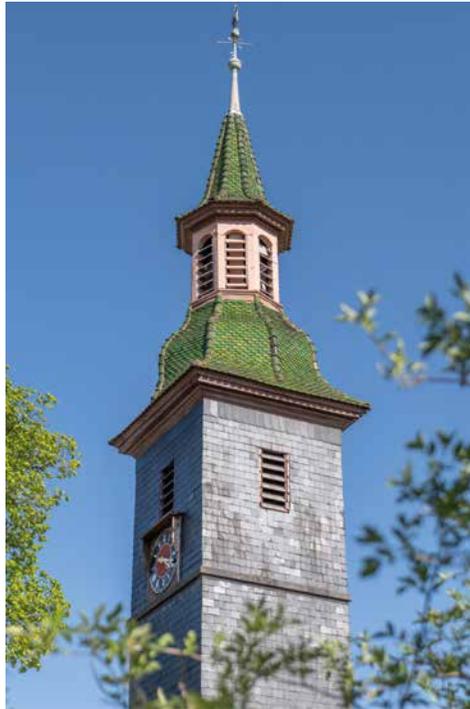


# VILLA ÉMERAUDE

MITTELHAUSBERGEN

*Stradim*<sup>®</sup>





# MITTELHAUSBERGEN, UNE COMMUNE AUTHENTIQUE, DYNAMIQUE ET VERDOYANTE OÙ IL FAIT BON VIVRE



Mittelhausbergen jouit d'une situation privilégiée mêlant les atouts de la vie urbaine et la sérénité d'un environnement naturel préservé, proposant un cadre de vie très agréable.

Aux pieds des collines de Hausbergen, la commune séduit par son caractère pittoresque et son charme champêtre. La piste des Forts, un itinéraire cyclable franco-allemand de 85 km, vous offre la possibilité de réaliser de magnifiques balades tout en dévoilant des panoramas exceptionnels sur Strasbourg et la Forêt-Noire. Ce réseau de voies douces permet également un accès facile aux communes voisines, vous invitant à explorer toute la richesse du territoire environnant.

Au sein de ce lieu de vie prisé, la Villa Émeraude se situe à quelques minutes en voiture ou en transports en commun du centre de Strasbourg. Depuis cette adresse de choix, vous rejoindrez rapidement la gare SNCF de la capitale alsacienne et les autoroutes A35 et A351, desservant efficacement toute la région.

VOTRE FUTURE RÉSIDENCE

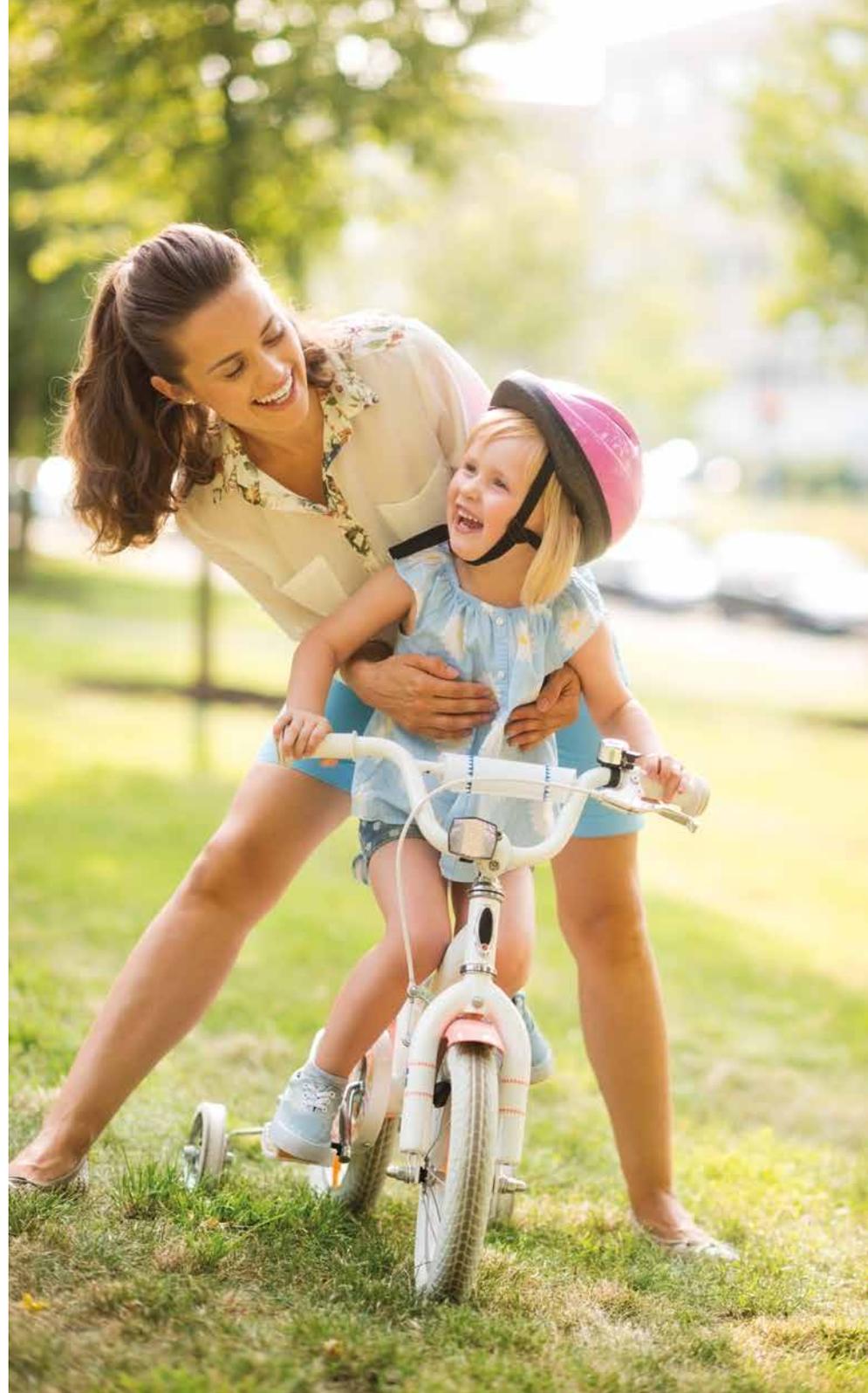


## UN NOUVEAU QUARTIER D'EXCEPTION DANS UN ENVIRONNEMENT VERDOYANT

À une quinzaine de minutes du centre-ville de Strasbourg, le quartier du "Jardin des Sources" bénéficie d'un emplacement stratégique, à proximité immédiate de l'Espace Européen de l'Entreprise à Schiltigheim.

Ce quartier résidentiel s'articule autour d'un parc central arboré, véritable poumon vert où se côtoient jardins partagés, mail piéton et pistes cyclables. Tout est orchestré pour favoriser une mobilité douce et pratique, dans un cadre paisible et harmonieux.

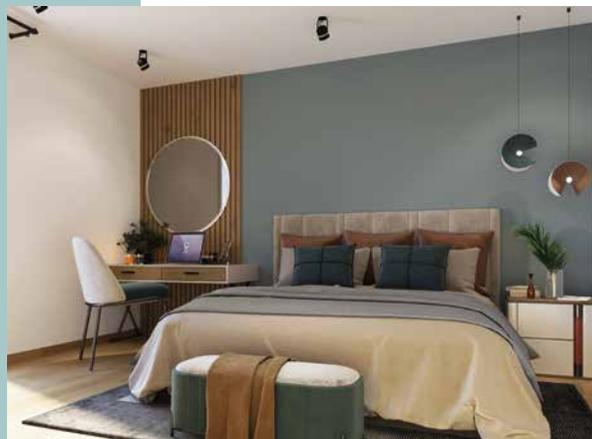
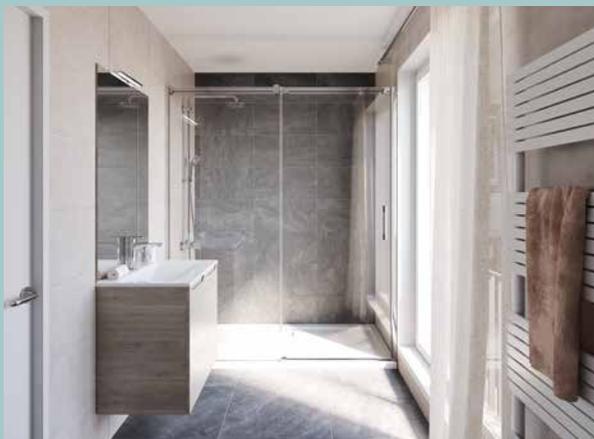
Les familles apprécient particulièrement la présence des établissements scolaires, des espaces verts adaptés aux enfants, d'un riche tissu associatif et de structures de loisirs. Le quotidien s'organise facilement grâce aux commerces de proximité : supermarché, magasin bio, boulangerie artisanale et une ferme dans laquelle vous pourrez acheter des produits locaux de saison.



## DES PRESTATIONS À LA HAUTEUR DE VOS EXIGENCES

- Vaste volet paysager arboré et composé d'essences locales
  - Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur
    - Ascenseur
    - Porte palière renforcée
- Volets roulants à commande électrique dans les pièces principales
  - Plafonds et murs en peinture lisse blanche
- Carrelage ou lames LVT dans les pièces de jour et la salle de bains
  - Parquet stratifié ou lames LVT dans les chambres
- Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir, applique lumineuse et radiateur sèche-serviettes
  - WC suspendus
  - Plancher chauffant
- Chauffage collectif assuré par une pompe à chaleur hybride
  - Local à vélos
- Solutions de stationnement : parking et garage (en option)

## LUMINEUX, SPACIEUX ET CONFORTABLE, VOTRE APPARTEMENT NEUF EST RÉALISÉ SUR MESURE



Chaque logement de la Villa Émeraude s'ouvre sur un bel espace extérieur – balcon, terrasse ou jardin privé – vous permettant de profiter pleinement du cadre naturel environnant.

Les appartements se distinguent par leurs vastes volumes et leur aspect fonctionnel. Chaque intérieur est doté de prestations de qualité, pensées pour garantir confort, durabilité et bien-être au quotidien.

Pour que votre appartement réponde à vos envies et vos habitudes de vie, Stradim vous propose son service de conception participative. Concevez votre agencement selon vos besoins, adaptez les espaces à votre mode de vie et personnalisez les finitions. Accompagnés par nos experts, vous créez un intérieur qui vous correspond parfaitement.



## Allée des sources à MITTELHAUSBERGEN



Temps indicatifs, sans circulation – Source : Google Maps.

### TRANSPORTS

- Arrêt de bus (lignes 17 / 203 / 210 ) à 6 min à pied
- Gare de Strasbourg à 15 min en voiture

### COMMERCES / SERVICES

- Boulangerie à 2 min à vélo
- Supermarché à 3 min en voiture
- Pharmacie à 4 min à vélo
- Bureau de poste à 4 min en voiture
- Mairie à 4 min à vélo
- Espace Européen de l'Entreprise à 7 min en voiture

### ENFANTS

- Crèche à 8 min à pied
- École maternelle à 5 min à pied
- École primaire à 4 min en voiture
- Collège à 10 min en voiture

### LOISIRS

- Complexe sportif à 5 min à vélo
- Médiathèque à 4 min en voiture
- Salle de spectacles à 4 min en voiture
- Piste des Forts, itinéraire cyclable à 8 min à vélo



# Pourquoi choisir un appartement neuf ?

*Pour votre résidence principale, 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 adaptées 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.

## AIDE À L'ACHAT DE VOTRE LOGEMENT NEUF

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 50 % de votre résidence principale.



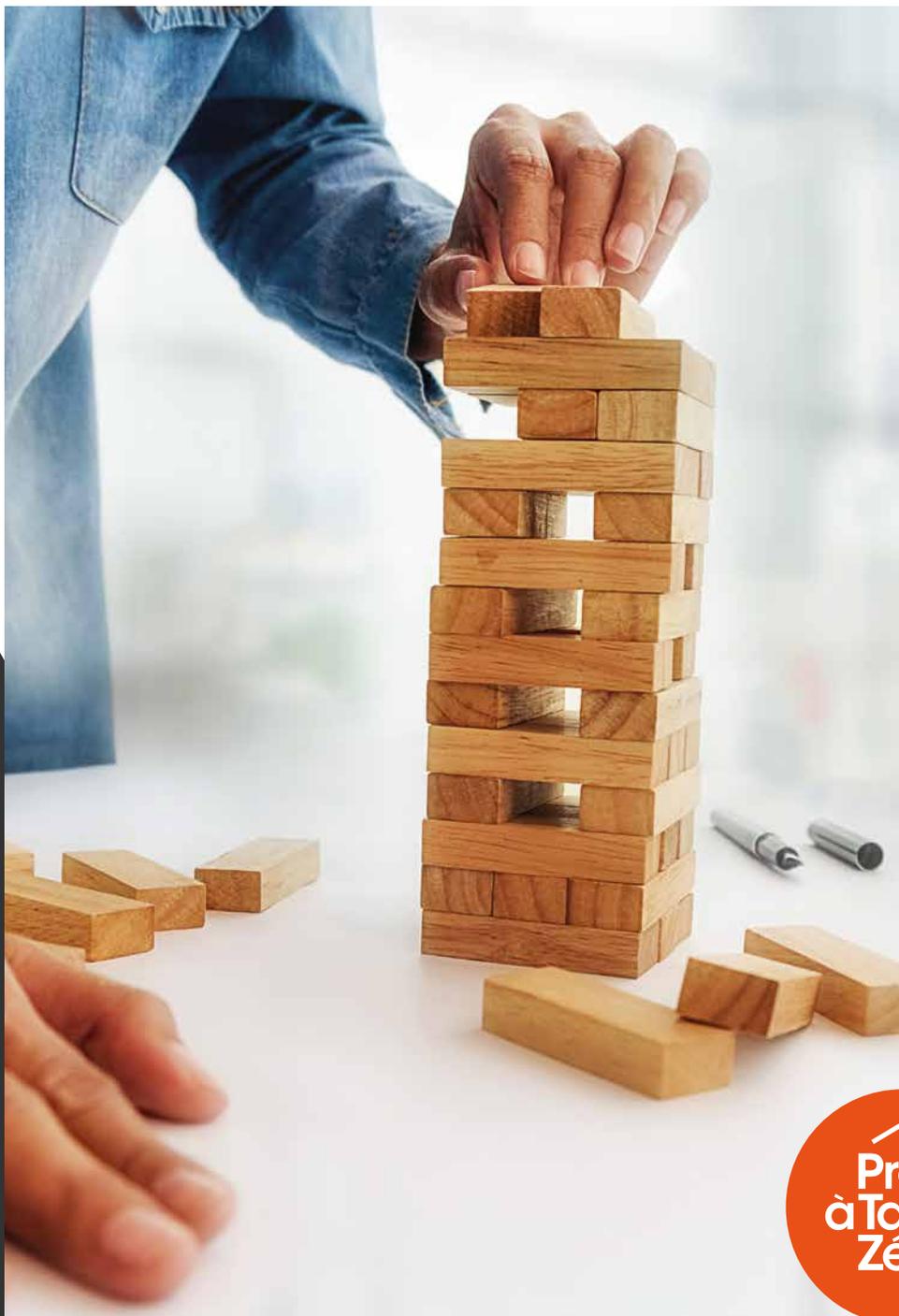
# La conception participative

*Des appartements personnalisés  
et adaptés au quotidien de nos clients.*

Notre métier implique de tout mettre en œuvre et d'être à l'écoute de nos clients pour réaliser les aménagements dont ils profiteront chaque jour, c'est pourquoi nous leur proposons de prendre part à la conception participative de leur futur logement.

L'expérience de notre service technique intégré nous permet de réaliser leur projet sur mesure. De la conception jusqu'aux finitions, tous les acteurs se mobilisent pour offrir un service de proximité exceptionnel. Les futurs propriétaires peuvent ainsi modifier tant les prestations intérieures que les agencements de leur futur logement, par exemple pour déplacer une cloison ou agrandir un espace.

Ils bénéficient d'un interlocuteur privilégié, à même d'apporter les solutions techniques à chacun de leurs souhaits, adaptés à leurs besoins et habitudes vie. Épaulés par des outils numériques, tels que les visites virtuelles et modélisations 3D, nous aidons nos clients à visualiser parfaitement leur futur bien. Nous les accompagnons dans leurs choix avec précision et mettons un point d'honneur à répondre efficacement à toutes leurs attentes.



# Le Prêt à Taux Zéro

*Une aide à l'achat exceptionnelle qui vous permet de financer jusqu'à 50 % de votre logement.*

## COMMENT ÇA FONCTIONNE ?

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) permet de financer jusqu'à 50 % 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 plus de 30 ans**

Depuis sa création en 1990 sous l'impulsion de Rémi Hagenbach, le Groupe Stradim porte une vision audacieuse du métier de promoteur-constructeur, tournée vers l'avenir, l'environnement et le vivre-ensemble. Il propose des réalisations de qualité, qui intègrent toutes les perspectives d'évolution à long terme, l'harmonie urbaine et les impératifs sociétaux et écologiques.

Devenue une référence nationale, Stradim doit sa réputation à son ancrage local et à l'engagement de ses équipes. Aujourd'hui, plus de 140 collaborateurs s'investissent pour maîtriser chaque projet avec une coordination optimale et une réactivité sans faille, de la recherche du terrain à la remise des clés.

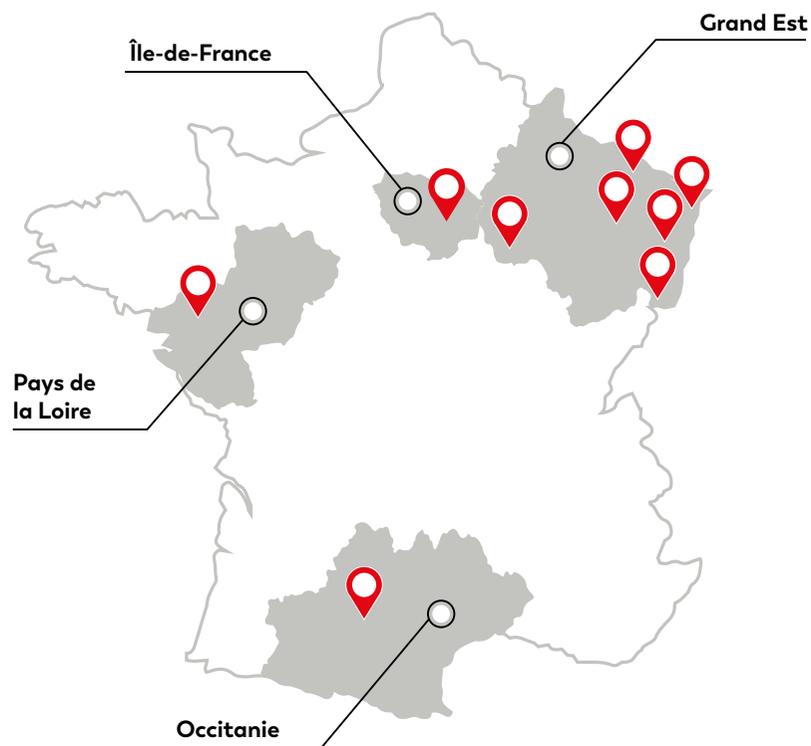
La synergie de tous les métiers de la promotion immobilière permet au Groupe Stradim de mener des opérations responsables et innovantes de toutes tailles. Développeurs fonciers, architectes, économistes de la construction, responsables de travaux, conseillers commerciaux... toutes et tous se mobilisent pour bâtir les logements vertueux de demain.

## **À l'écoute des clients et au service de la qualité de vie**

Nous mesurons pleinement les enjeux de notre activité, pour les personnes impliquées comme pour l'environnement. Nous mettons donc systématiquement l'accent sur les solutions pérennes, qui préservent et améliorent la qualité de vie de tous.

Parce que les projets d'acquisition de résidence principale ou d'investissement de nos clients représentent des étapes de vie importantes, nos conseillers sont entièrement à leur écoute et les accompagnent à chaque moment. Les futurs propriétaires ou investisseurs bénéficient ainsi de conseils avisés et personnalisés pour se constituer un patrimoine solide, rentable et durable.

# 9 AGENCES EN FRANCE



## *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 Haguenau, Melun, Metz, Mulhouse, Nancy, Nantes, Toulouse et Troyes.



**PROMOTEUR  
CONSTRUCTEUR**



**PLUS DE 140  
COLLABORATEURS  
RÉPARTIS SUR 4 RÉGIONS**



**UN GROUPE COTÉ  
EN BOURSE DEPUIS  
L'AN 2000**

# Agir pour rendre la ville plus durable

## La transition écologique au cœur de notre savoir-faire

Nos programmes sont en première ligne de la transition écologique et énergétique. Le bilan carbone prend en compte le chantier et l'ensemble du projet, sur toute sa durée de vie. Nous employons des matériaux durables, visons la réduction des consommations d'eau et d'énergie, et adoptons des solutions d'isolation, de chauffage et de rafraîchissement bioclimatiques, économes et vertueux... Les enjeux environnementaux font partie intégrante de notre métier et nous participons aux évolutions de l'espace urbain, comme l'essor des mobilités douces ou la végétalisation des villes.

## Agir : plus qu'un devoir, c'est une évidence

Notre activité nous offre la capacité d'agir de manière responsable et durable pour l'environnement, et nous nous faisons une obligation de relever ce défi. Au-delà du respect des normes, l'ensemble de nos collaborateurs prend à cœur ces préoccupations et c'est tout naturellement qu'elles sont au centre de nos attentions : pendant la conception, durant la construction et bien entendu une fois les bâtiments livrés, dans leur usage quotidien.



### ÉVOLUTIF ET DURABLE

*Dès la conception, nous prenons en compte l'ensemble du cycle de vie de nos projets, et chacun de ses aspects. Nous sommes également attentifs aux évolutions la ville, à laquelle nos réalisations participent.*

---

### ENGAGÉ ET RESPONSABLE

*Nous nous engageons à ce que chacune de nos réalisations soit à la hauteur des enjeux auxquels fera face la ville de demain.*

---

### CULTIVER LA CONFIANCE

*Futurs propriétaires et occupants, résidents du quartier, élus et collectivités... Nos interlocuteurs sont multiples, mais tous nos échanges reposent sur une fondation solide : la confiance.*

---

# Stradim®



## Nos agences

### SIÈGE DU GROUPE STRADIM

3 rue Pégase - Aéroport 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

### 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

70 rue aux Arènes  
57000 Metz  
03 87 57 52 57

### LORRAINE - AGENCE DE NANCY

40 boulevard d'Austrasie  
54000 Nancy  
03 83 98 05 57

### 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