PRIVILÈGE

ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

Stradim®



UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL AU CŒUR D'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

Illkirch-Graffenstaden séduit par son équilibre entre énergie urbaine et cadre de vie verdoyant. Pôle économique dynamique, la commune compte de multiples commerces, services et structures de loisirs, ainsi que plusieurs parcs tel que celui de "Parc Huron", programme emblématique du Groupe Stradim situé à quelques pas de la résidence "Privilège". Les bords de l'Ill et la réserve naturelle du Neuhof – Illkirch sont propices à de belles balades.



Parc urbain






212

UNE RÉSIDENCE UNIQUE, PENSÉE POUR VOTRE CONFORT

Chaque appartement s'ouvre sur une terrasse, prolongeant naturellement les espaces de vie dès les beaux jours. Pièces de vie lumineuses et confortables, garages et parkings privatifs, local à vélos sécurisé et espaces verts paysagers composés d'essences locales : tout a été pensé pour votre bien-être au quotidien.

Parce que votre projet est unique, Stradim vous propose un service de conception participative : accompagné par un expert, personnalisez les plans, adaptez l'agencement de votre intérieur et choisissez vos revêtements et finitions pour emménager dans un logement entièrement à votre image.









DES PRESTATIONS À LA HAUTEUR DE VOS ATTENTES

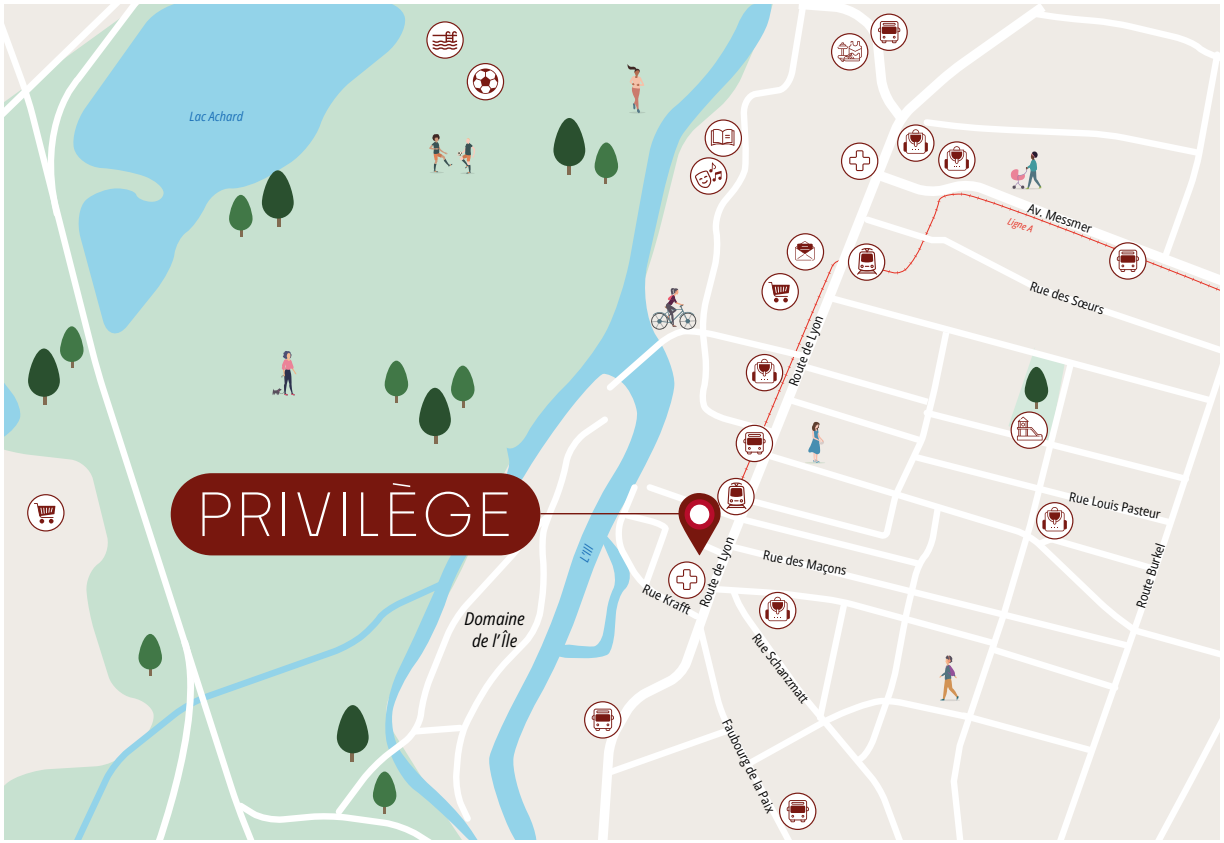
- Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur
- Ascenseur
- Porte palière renforcée
- Carrelage ou lames LVT dans les pièces de jour et la salle de bains
- Lames LVT dans les chambres
- Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir, applique lumineuse et radiateur sèche-serviettes
- WC suspendus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



UNE ADRESSE PRIVILÉGIÉE

En plein centre-ville, le programme “Privilège” jouit d'une adresse rare et recherchée, à deux minutes à pied du tramway (ligne A) qui relie Strasbourg et toute l'Eurométropole. Commerces de proximité, zone commerciale de La Vigie, mairie et services publics : tout est à portée de main. La vie familiale s'y organise facilement, grâce aux nombreux établissements scolaires de la commune, tandis que l'accès direct à l'A35 et les nombreux aménagements cyclables fluidifient vos déplacements.

166 ROUTE DE LYON À ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN



TRANSPORTS

- Arrêt de tram "Graffenstaden" à 2 min à pied
- Arrêt de bus "Graffenstaden" à 2 min à pied

COMMERCES / SERVICES

- Supermarché à 3 min en voiture
- Boulangerie à 2 min à pied
- Pharmacie à 1 min à pied
- Bureau de poste à 2 min à vélo

ENFANTS

- Crèche à 4 min à pied
- École maternelle et élémentaire à 2 min à pied
- Collège à 5 min à vélo
- Lycée à 6 min en voiture

LOISIRS

- Médiathèque à 3 min à vélo
- Salle de spectacles à 3 min à vélo
- Parc animalier Friedel à 3 min à vélo
- Piscine à 7 min à vélo
- Lac Achard à 8 min à vélo

Temps indicatifs, sans circulation – Source : Google Maps.



Pourquoi choisir un appartement 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.

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 AU QUOTIDIEN

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.

AIDE À L'ACHAT DE VOTRE APPARTEMENT 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.



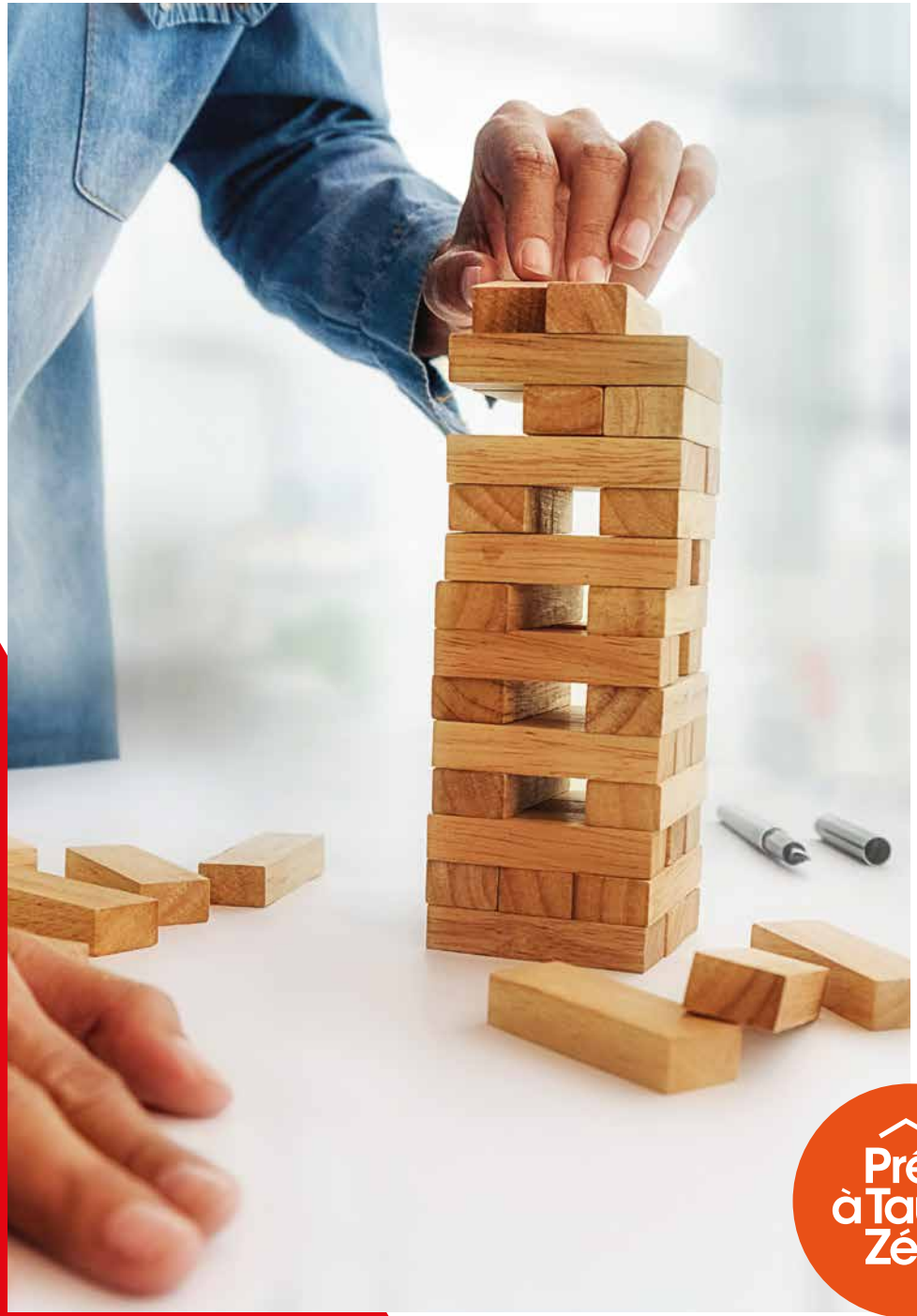
La conception participative

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 de vie. 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 LE PTZ 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.

PTZ : voir conditions d'éligibilité avec nos conseillers.



Le statut du bailleur privé Dispositif Jeanbrun

RÉDUISEZ VOS IMPÔTS
STATUT DU BAILLEUR PRIVÉ

QU'EST-CE QUE LE STATUT DU BAILLEUR PRIVÉ ?

Le statut du bailleur privé est un dispositif permettant des réductions d'impôts. Il est destiné aux particuliers qui investissent dans un logement neuf en France, dans le but de le mettre en location et de se constituer ainsi un patrimoine immobilier.

COMMENT FONCTIONNE LE DISPOSITIF JEANBRUN ?

L'atout phare de ce statut réside dans son système d'amortissement particulièrement incitatif. Le taux varie selon le type de location choisi :

- 3,5 % pour une location intermédiaire
- 4,5 % pour une location sociale
- 5,5 % pour une location très sociale.

Cet amortissement, qui s'applique sur 80 % de la valeur du bien, permet de réduire potentiellement ses revenus fonciers et une partie de son revenu imposable, diminuant ainsi son imposition. La somme maximale au titre de l'amortissement est de 8 000 €, montant qui peut être majoré de 2 000 € ou 4 000 € lorsque 50 % au moins des revenus bruts sont affectés respectivement à la location sociale ou très sociale.

LES CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, plusieurs engagements doivent être respectés. L'investisseur s'engage à louer le bien nu pendant au moins neuf ans en tant que résidence principale du futur locataire. Aucun lien de famille ne doit exister entre le locataire et le bailleur. L'investissement est possible sous forme de SCI, mais le démembrement de propriété n'est pas autorisé dans le cadre de ce dispositif.

POURQUOI INVESTIR DANS L'IMMOBILIER NEUF ?

L'immobilier neuf constitue aujourd'hui l'un des placements les plus performants. Il permet de bâtir un patrimoine solide avec un effort d'épargne maîtrisé, que ce soit en utilisant l'effet de levier d'un crédit ou en optant pour un placement sur fonds propres. Au-delà de la performance financière et de la réduction d'impôts, l'investissement immobilier permet de répondre à plusieurs objectifs majeurs :

- se constituer un patrimoine durable
- préparer sereinement sa retraite
- générer de futurs revenus complémentaires
- protéger ses proches.

Le Groupe Stradim

Promoteur-constructeur depuis plus de 35 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.

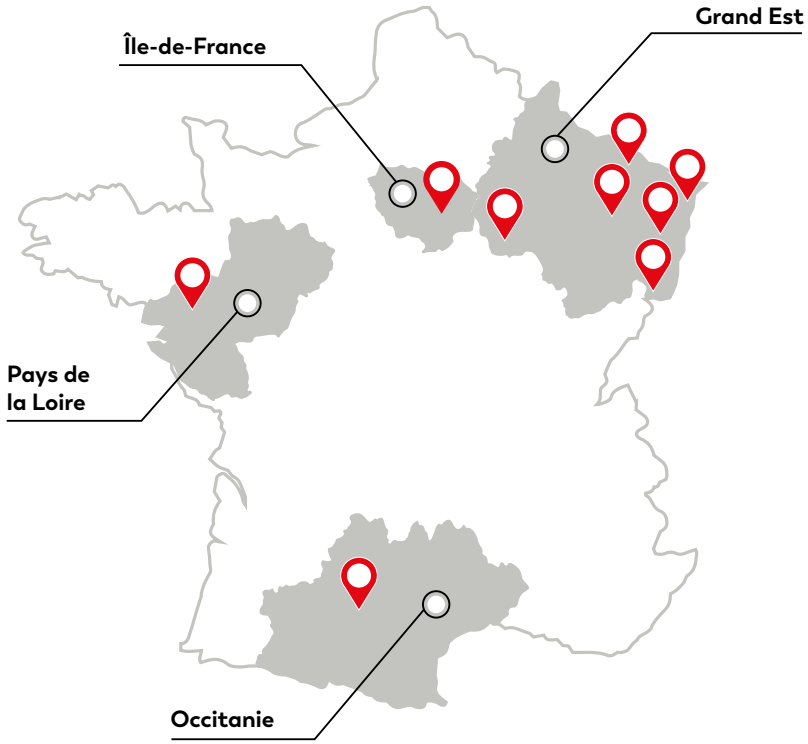
La synergie de tous les métiers de la promotion immobilière permet au Groupe Stradim de mener des opérations responsables et innovantes de toutes tailles. Développeurs fonciers, architectes, économistes de la construction, responsables de travaux, conseillers commerciaux… toutes et tous se mobilisent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

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 de 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 - 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

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

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 logements 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. Crédits photo : ©Okénite, ©Istock, ©Shutterstock. Imprimé par OTT IMPRIMEURS / PRINTOT&IXO IMPRIMEURS : Parc d'Activités Les Pins - 9 Rue des Pins - 67310 Wasselonne.