



LES JARDINS
D'OLYMPPE
LINGOLSHHEIM

Stradim[®]

LA VIE URBAINE, LA SÉRÉNITÉ EN PLUS

Située à la lisière de Strasbourg, **Lingolsheim** est une ville en plein développement qui sait **veiller au bien-être de ses habitants**. Vivante et accueillante, la commune dispose d'une **multitude de services** et de **commerces** qui apportent qualité de vie et simplicité au quotidien. Le **marché du vendredi matin** est un rendez-vous incontournable pour la convivialité et pour faire le plein de produits locaux.

Avec ses parcs et ses espaces de verdure, avec ses infrastructures pour les familles - de la petite enfance jusqu'au collège - avec sa médiathèque et sa piscine, **Lingolsheim est une ville où il fait bon vivre à tout âge.**

Son **réseau de transport est aussi un atout incroyable**, pour se déplacer en tram, en train et en bus, mais aussi à vélo grâce à ses nombreuses pistes cyclables. Et pour se connecter à l'Alsace et au monde, un accès rapide à l'autoroute A35 et à l'aéroport d'Entzheim facilite encore votre mobilité.

Lingolsheim offre un cadre de vie idéal pour profiter de la tranquillité d'une petite ville tout en restant à **proximité immédiate de Strasbourg**. Rien d'étonnant à ce que ce soit une des communes les plus recherchées de l'Eurométropole !

LES JARDINS D'OLYMPÉE

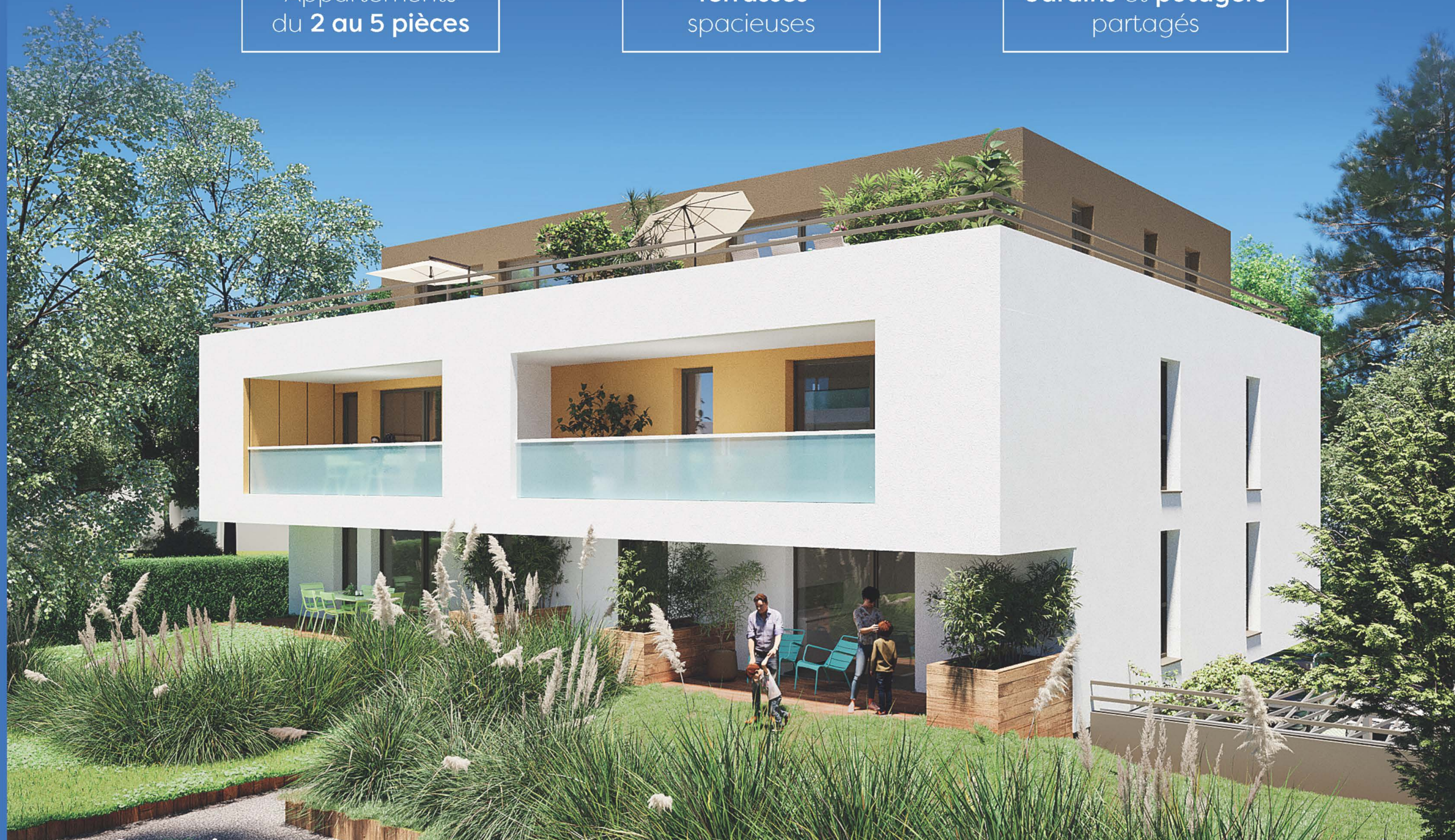




Appartements
du **2 au 5 pièces**

Terrasses
spacieuses

Jardins et potagers
partagés





UN QUARTIER TRANQUILLE ET LA NATURE À DEUX PAS

Le quartier résidentiel des **Jardins d'Olympe** offre une situation rêvée pour profiter de la tranquillité chez soi, sans renoncer à la proximité des commerces qui rendent le quotidien plus agréable.

À quelques minutes à pied, la zone de nature et de loisirs de l'**étang Zimmer** vous attend. Ce véritable havre de paix est le rendez-vous des amateurs de balades, des sportifs, des pêcheurs et des joueurs de pétanque. Que ce soit pour vous ou pour vos enfants, les **activités de plein air invitent à la détente.**

Vous cherchez un cadre de vie paisible, avec toutes les commodités de la ville ? Vous avez trouvé le lieu parfait **pour un quotidien plus doux et harmonieux.**



LES JARDINS D'OLYMPE



LES JARDINS D'OLYMPPE



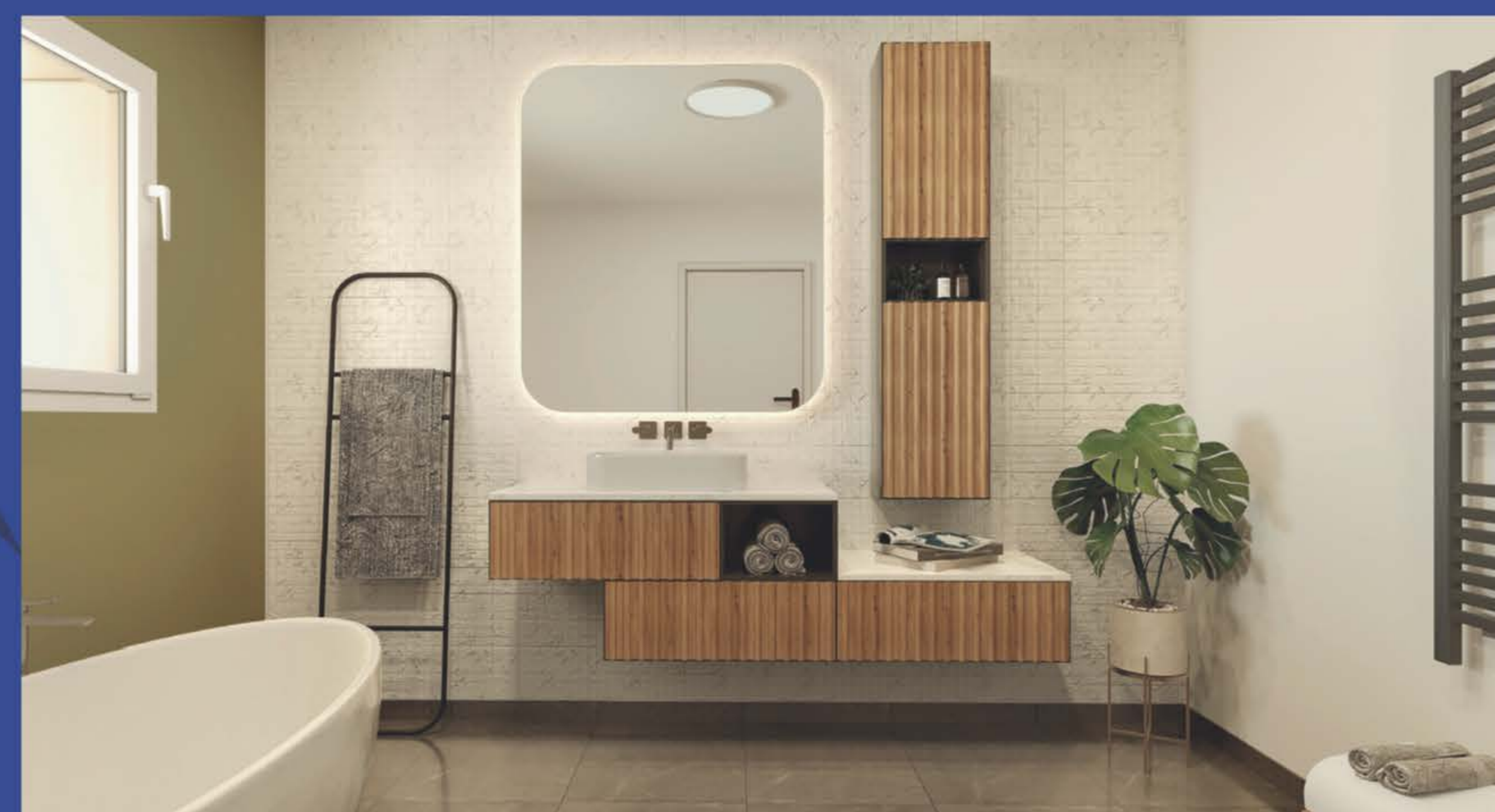


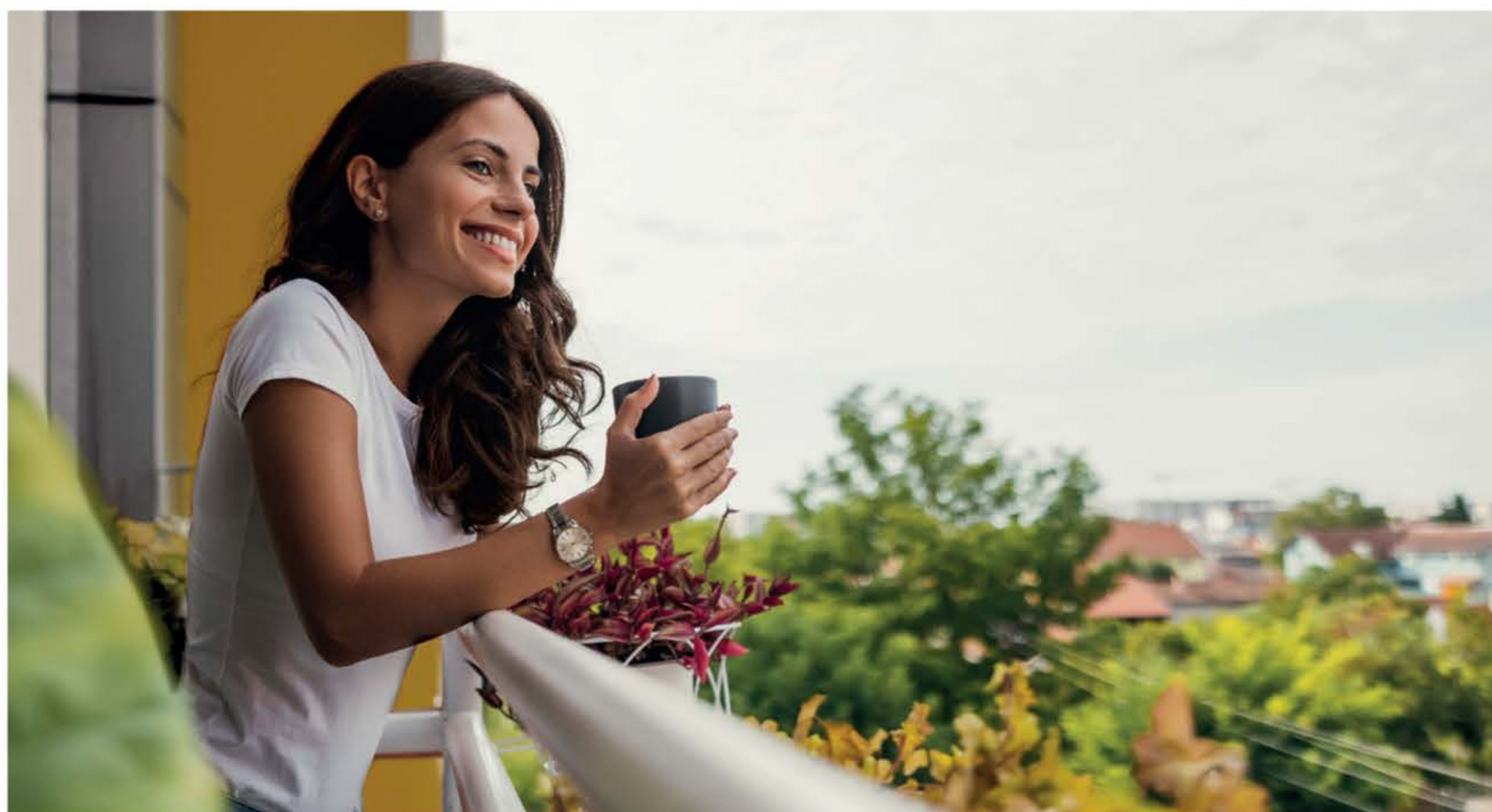
UNE RÉSIDENCE À TAILLE HUMAINE, UN LIEU DE VIE PRIVILÉGIÉ

Les **Jardins d'Olympe** conjuguent l'élégance d'une architecture contemporaine avec une **conception bioclimatique innovante**. Ici, l'énergie est optimisée et vous vivez en **harmonie avec la nature, tout au long de l'année**.

Les **stationnements principalement souterrains** et le **vaste local à vélos** libèrent de l'espace en surface, accentuant encore l'impression de **vivre dans un écrin de verdure**. Pour les familles, comme pour les seniors, les appartements, du **2 au 5 pièces**, sont accessibles via un ascenseur.

Aux Jardins d'Olympe, chaque détail est pensé pour offrir une qualité de vie exceptionnelle et un cadre de vie enchanteur où l'on se sent délicieusement bien.





LA MAGIE DE LA VERDURE POUR UN CADRE DE VIE ENCHANTEUR

Cette résidence haut de gamme, nichée **autour d'un jardin paysager**, est une véritable oasis de fraîcheur, peuplée du doux chant des oiseaux. Un environnement idyllique pour profiter de précieux **moments de détente sur sa terrasse ou son jardin**, en toute intimité.

Entouré de verdure, le **potager partagé** est le cœur battant de la résidence, pour sa **convivialité** et les **rencontres entre voisins**. Et quel plaisir de récolter tomates, salades et herbes fraîches aux beaux jours !



LES JARDINS D'OLYMPE



Un intérieur qui vous ressemble !

Les logements des Jardins d'Olympe sont conçus pour **optimiser le confort** et le **bien-être de leurs occupants**. Majoritairement traversants ou à double exposition, tous bénéficient d'une **ventilation naturelle** et d'un ensoleillement optimal pour des **intérieurs incroyablement lumineux**.

La grande pièce à vivre, baignée de lumière, s'ouvre sur de **larges baies vitrées**, pour accéder directement au balcon, à la terrasse et au jardin de plein pied et profiter du soleil.

Chaque appartement peut être **aménagé sur mesure** pour s'adapter parfaitement à vos envies et créer un chez-vous **chaleureux et à votre image**.





DES PRESTATIONS POUR VOTRE PLUS GRAND CONFORT

- Vaste volet paysager arboré et composé d'essences locales
- Potager partagé
- Hall d'entrée conçu par un architecte d'intérieur
- Ascenseur
- Carrelage ou lames LVT dans les pièces de jour et la salle de bains
- Parquet stratifié ou lames LVT dans les chambres
- Chauffage collectif assuré par une pompe à chaleur aquathermique
- Plancher chauffant
- Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir, applique lumineuse et radiateur sèche-serviettes
- Local à vélos



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.

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.

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 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.





Le statut du bailleur privé Dispositif Jeanbrun



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.

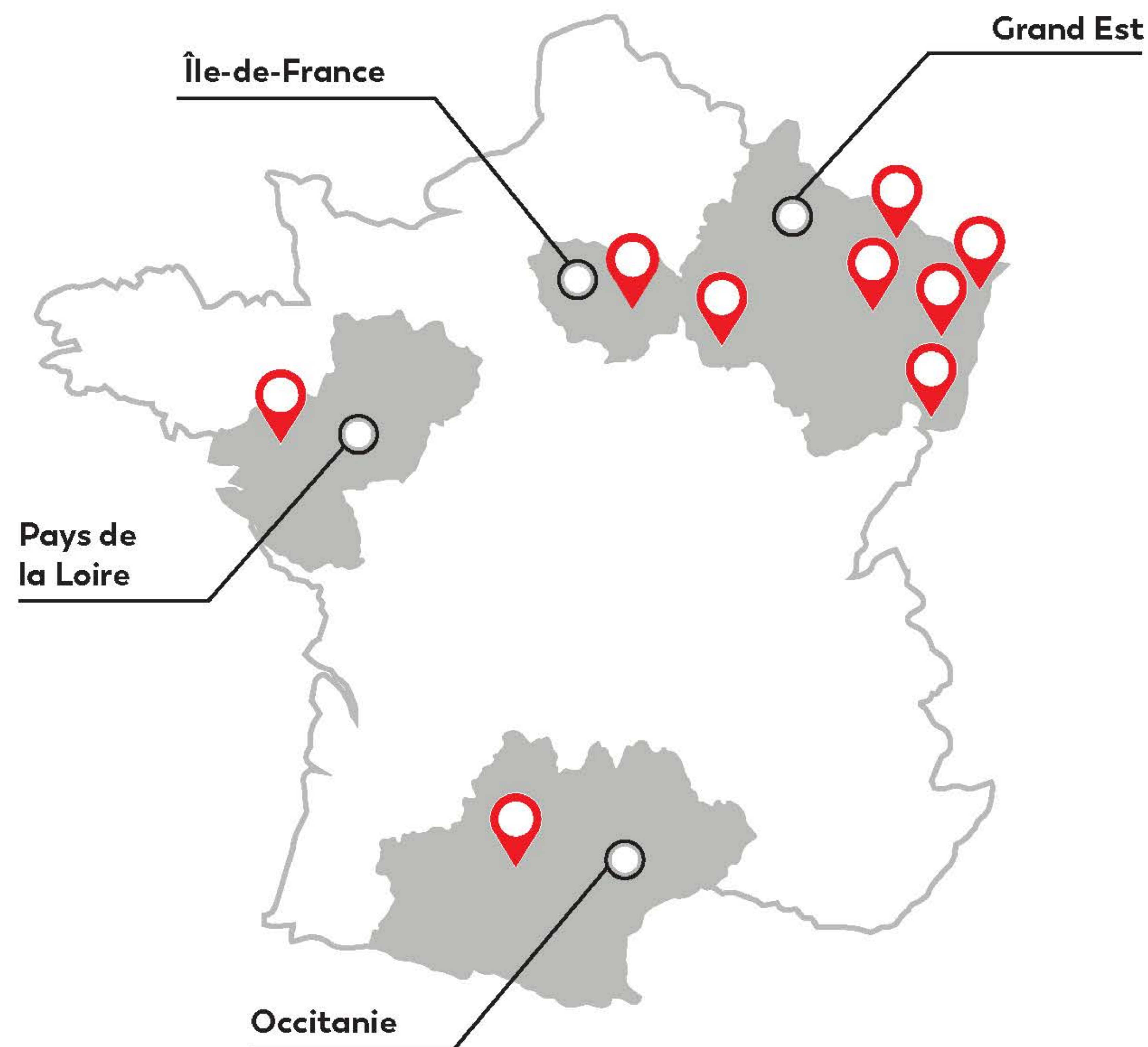
La synergie de tous les métiers de la promotion immobilière permet au Groupe Stradim de mener des opérations responsables et innovantes de toutes tailles. Développeurs fonciers, architectes, économistes de la construction, responsables de travaux, conseillers commerciaux... toutes et tous se mobilisent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

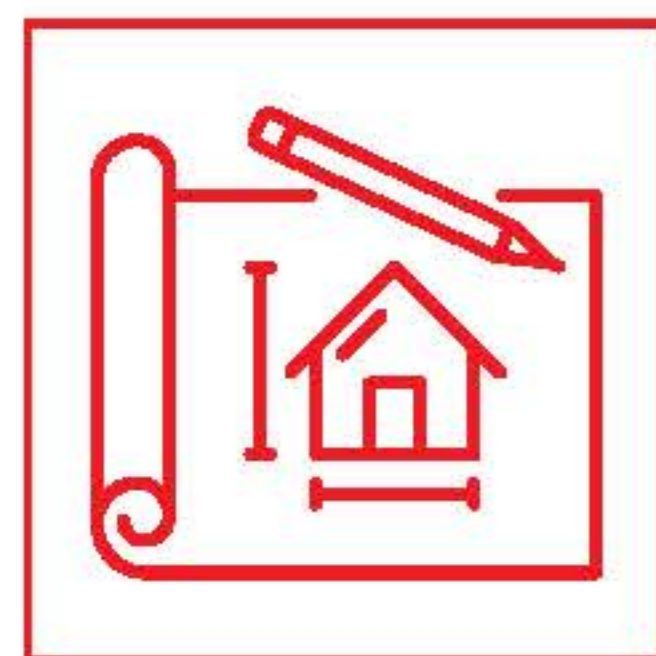
9 AGENCES EN FRANCE



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

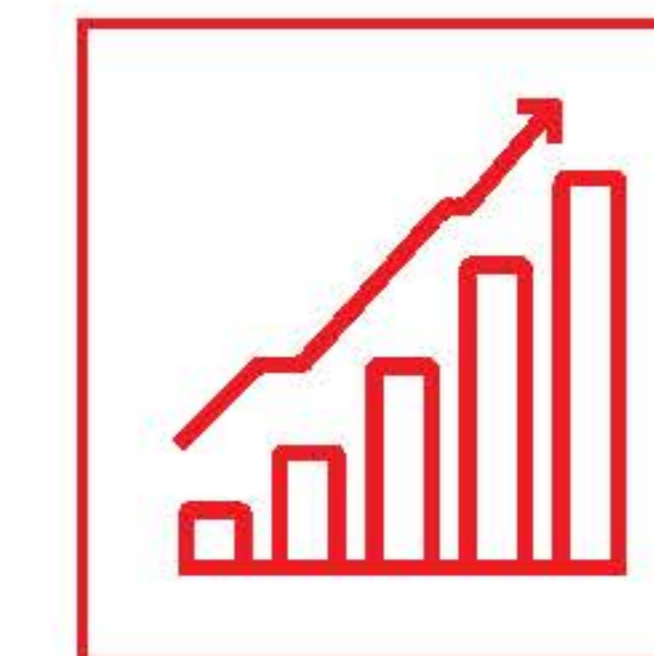
promoteur multi-régional. Nos équipes développent les opérations et accompagnent les clients dans leur achat depuis notre siège à Entzheim en périphérie de Strasbourg et nos agences de Haguenau, Melun, Metz, Mulhouse, Nancy, Nantes, Toulouse et Troyes.



**PROMOTEUR
CONSTRUCTEUR**



**PLUS DE 140
COLLABORATEURS**



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

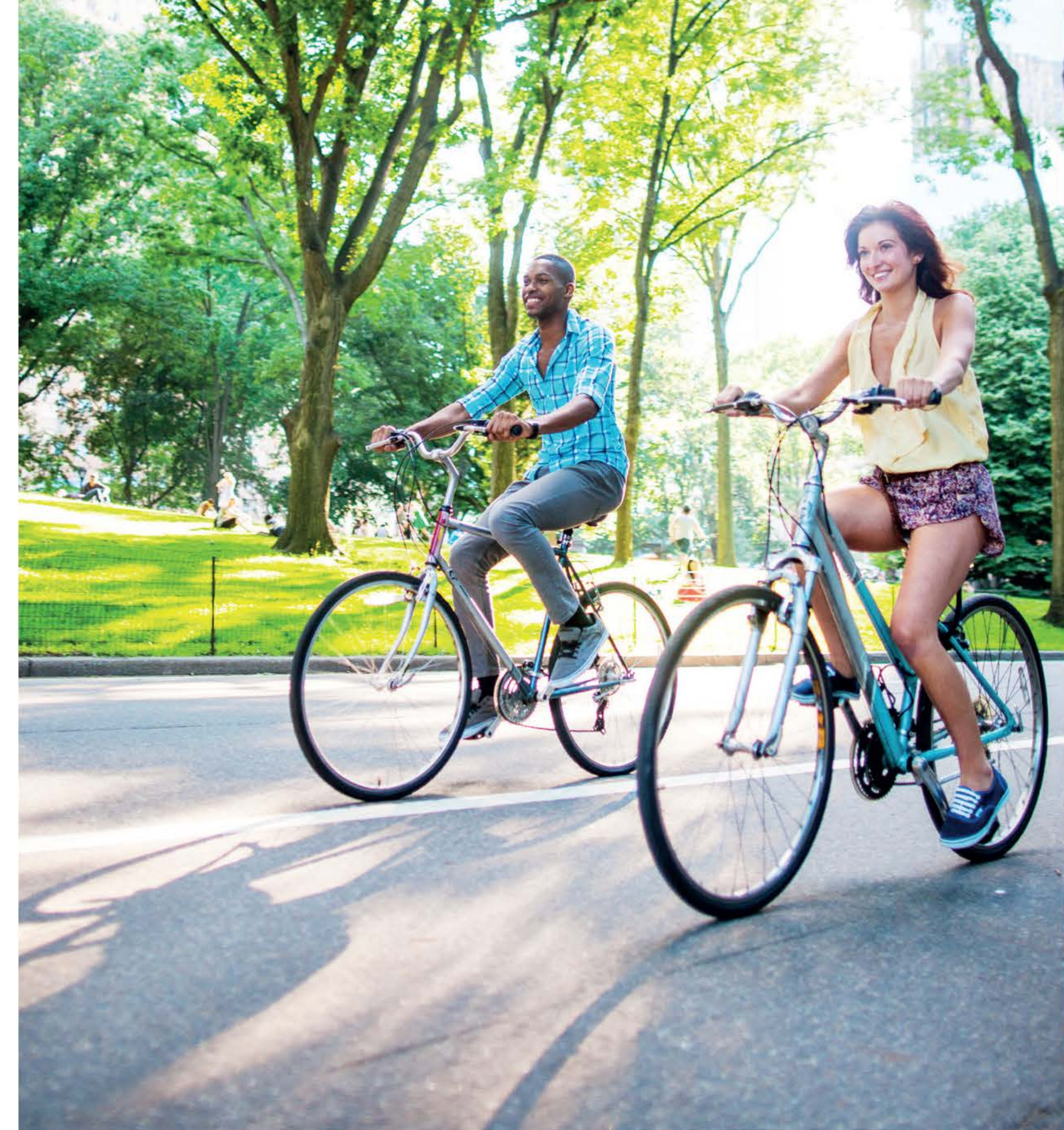
Agir pour rendre la ville plus durable

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 - 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