



Villa Victoria

SAINT-FARGEAU-PONTHIERRY

Stradim[®]



*EN SEINE-ET-MARNE, À 41 KM AU SUD DE LA PORTE DE GENTILLY,
SAINT-FARGEAU-PONTHIERRY EST NICHÉE DANS LES BOUCLES DE LA SEINE.
AU SEIN DU PARC NATUREL RÉGIONAL DU GÂTINAIS FRANÇAIS,
SES HABITANTS Y COULENT DES JOURS PAISIBLES,
TOUT EN SAVOURANT UN REMARQUABLE CONFORT DE VIE.*



Villa Victoria

SAINT-FARGEAU-PONTHIERRY

SAINT-FARGEAU-PONTHIERRY

HAMEAU DE VILLERS,

CONJUGUEZ LES PRIVILÈGES

Saint-Fargeau-Ponthierry est composée de plusieurs hameaux : Saint-Fargeau, Tilly, Ponthierry, Jonville, Moulignon et Auxonnettes. Ils ont forgé son identité, **en préservant son cadre, son esprit village et son dynamisme citoyen**. Oasis de verdure située à égale distance d'Évry-Courcouronnes et de Melun, cette commune bucolique offre de jolis bords de nature sur son territoire. L'espace naturel sensible Raymond Sachot, le bois des Mouillères ou le parc des Bordes font le bonheur des familles.

La ville bénéficie de 2 gares desservies par le RER D : Saint-Fargeau et Ponthierry-Pringy. Elles facilitent la mobilité inter-quartiers, mais aussi vers les principaux bassins d'emploi de la communauté d'agglomération Melun-Val-de-Seine. En moins de 20 min, les actifs rejoignent par exemple la gare de Melun, appelée à devenir prochainement un véritable pôle d'échange multimodal.

Côté shopping, les Féréopontains trouvent à leur disposition les **centres commerciaux** Villiers-en-Bière à 10 km et Westfield Carré Sénart à 22 km.



Gare de Saint-Fargeau
RER D à 350 m*



Autoroute A6
à 4,4 km*



Gare de Massy TGV
à 31 km*



Aéroport de
Paris-Orly à 36 km*





LA TRANQUILLITÉ POUR VOISINE DANS UN QUARTIER PAVILLONNAIRE

Villa Victoria prend ses marques en retrait du centre-ville, dans un quartier résidentiel propice au bien-vivre, à 5 min à pied de la gare de Saint-Fargeau ! Côté loisirs, vous êtes à proximité de courts de tennis et d'un terrain de rugby. Le chemin de halage à 450 m vous invite à des balades familiales à vélo ou au footing.

Les grands empruntent le bus qui les conduit en 22 min au collège François Villon et en 30 min au lycée Joliot-Curie (Dammarie-les-Lys). Le groupe scolaire Alphonse Fercot attend les plus jeunes à 1 km, dans le voisinage de petits commerces et services facilitent le quotidien (supérette, boulangerie, pharmacie, salon de coiffure...).

Envie de bons produits frais ? Le RER D met 4 min de gare à gare, vous déposant à deux pas du centre et du marché couvert de Ponthierry qui se tient les jeudis et dimanches matin. La base nautique, ouverte toute l'année, est toute proche : port de plaisance avec son espace de Wakeboard ; terrains de tennis, de pétanque ; aire de jeux ; espace pique-nique... Petits et grands s'en donnent à cœur joie !



UN ÎLOT DE QUIÉTUDE OÙ SAVOURER LES PLAISIRS D'UNE NOUVELLE VIE

À des années-lumière de l'anonymat des grands immeubles, Villa Victoria est une **réalisation à dimension humaine composée de 2 résidences sur 2 niveaux et un attique**. Chacune répartit 15 logements, du 2 pièces cosy au 5 pièces familial. Se fondant dans le paysage sans le dénaturer, leur architecture contemporaine est valorisée par une sélection de matériaux qualitatifs : enduit de ton pierre claire, garde-corps aériens en verre opalin, briquettes de parement en camaïeu de gris, bardage bois chaleureux et authentique...

Fonctionnels, faciles à meubler, lumineux, **les intérieurs reflètent une conception valorisant l'espace**. À leur confort s'ajoutent les prolongements extérieurs que la résidence Villa Victoria libère à tous les niveaux. En rez-de-chaussée, les occupants profitent d'un **jardin privé bordé de haies denses**. Coiffés d'une pergola mêlant bois et acier, les balcons de l'étage invitent les plantes grimpantes à coloniser les façades, et à filtrer les vues directes. Les **spacieuses terrasses se développant dans l'intimité** de l'attique bénéficient, quant à elles, de l'ombrage bienvenu d'une casquette prolongeant le toit-terrasse. D'ici, les perspectives sont belles sur les espaces verts communs de la propriété, parsemés de pelouses, de massifs floraux, de chênes, etc.

Vous vous sentez durablement bien chez vous !



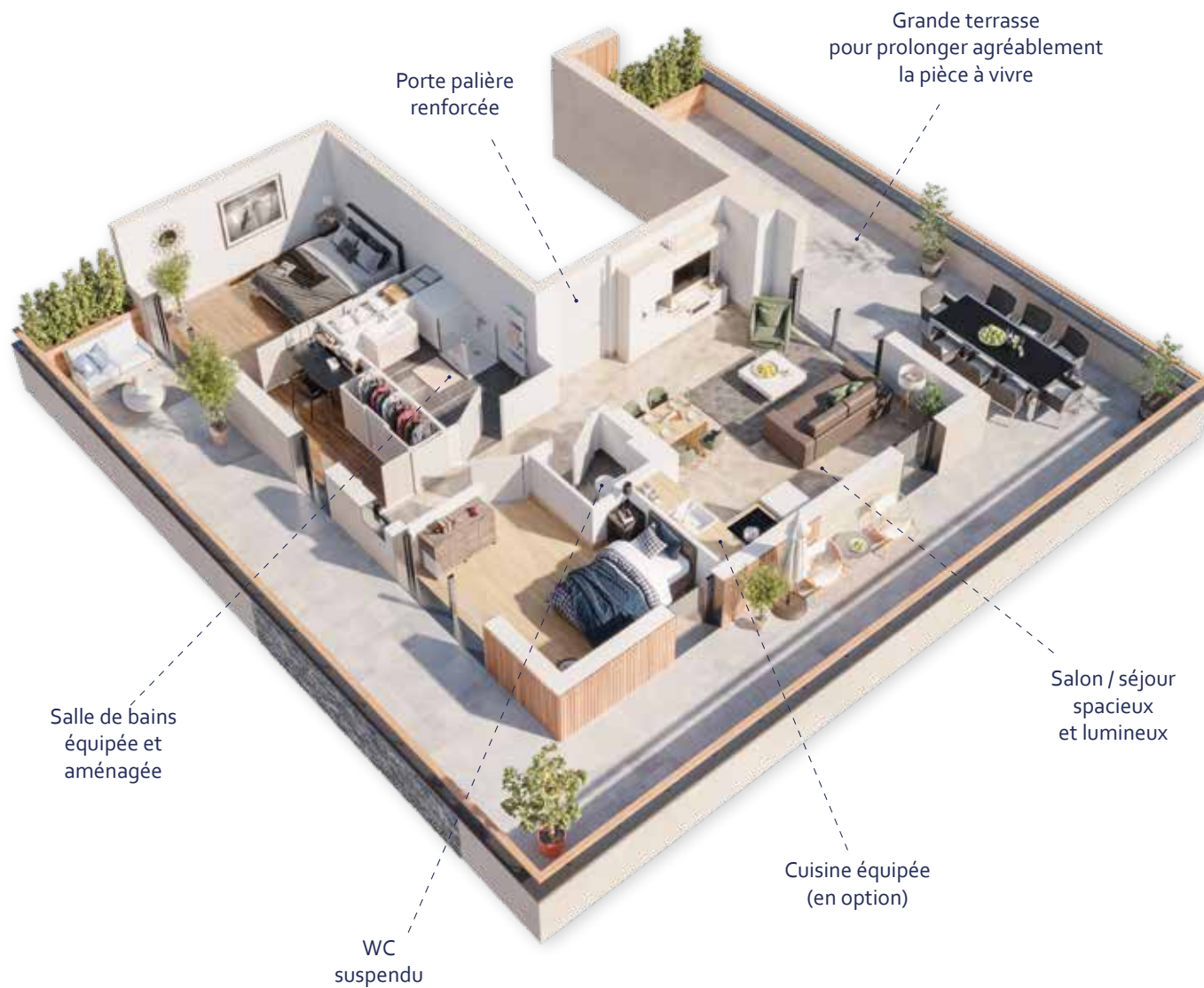


DES INTÉRIEURS COMME DES EXTÉRIEURS RÉPONDANT À VOTRE VISION DU CONFORT

DES PRESTATIONS À LA HAUTEUR DE VOS EXIGENCES

- ▶ Résidence arborée, close et sécurisée.
- ▶ Résidence dans un environnement calme et prisé.
- ▶ Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur.
- ▶ Attiques exceptionnels.
- ▶ Portes palières renforcées.
- ▶ Peinture des murs et plafonds lissée.
- ▶ Menuiseries en aluminium avec volets roulants électriques (oscillo-battantes sur châssis compatibles).
- ▶ Pièce de jour carrelée, gamme de chez Porcelanosa.
- ▶ Parquet dans les chambres gamme de chez Porcelanosa.
- ▶ Faïence dans la salle de bains (voir plan d'implantation), gamme de chez Porcelanosa.
- ▶ WC suspendu.
- ▶ Salle de bains équipée : meuble-vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes.
- ▶ Production d'eau chaude et chauffage : chaudière collective gaz à très haut rendement (consommations individualisées).
- ▶ Pré-équipement fibre optique.
- ▶ Vastes espaces extérieurs.
- ▶ Solutions de stationnements en sous-sol (emplacements, garages et doubles garages).
- ▶ Stationnements de jour et visiteurs en extérieur.
- ▶ Possibilité de cave en sous-sol.

LAISSEZ-VOUS GAGNER PAR UN BIEN-ÊTRE TOTAL

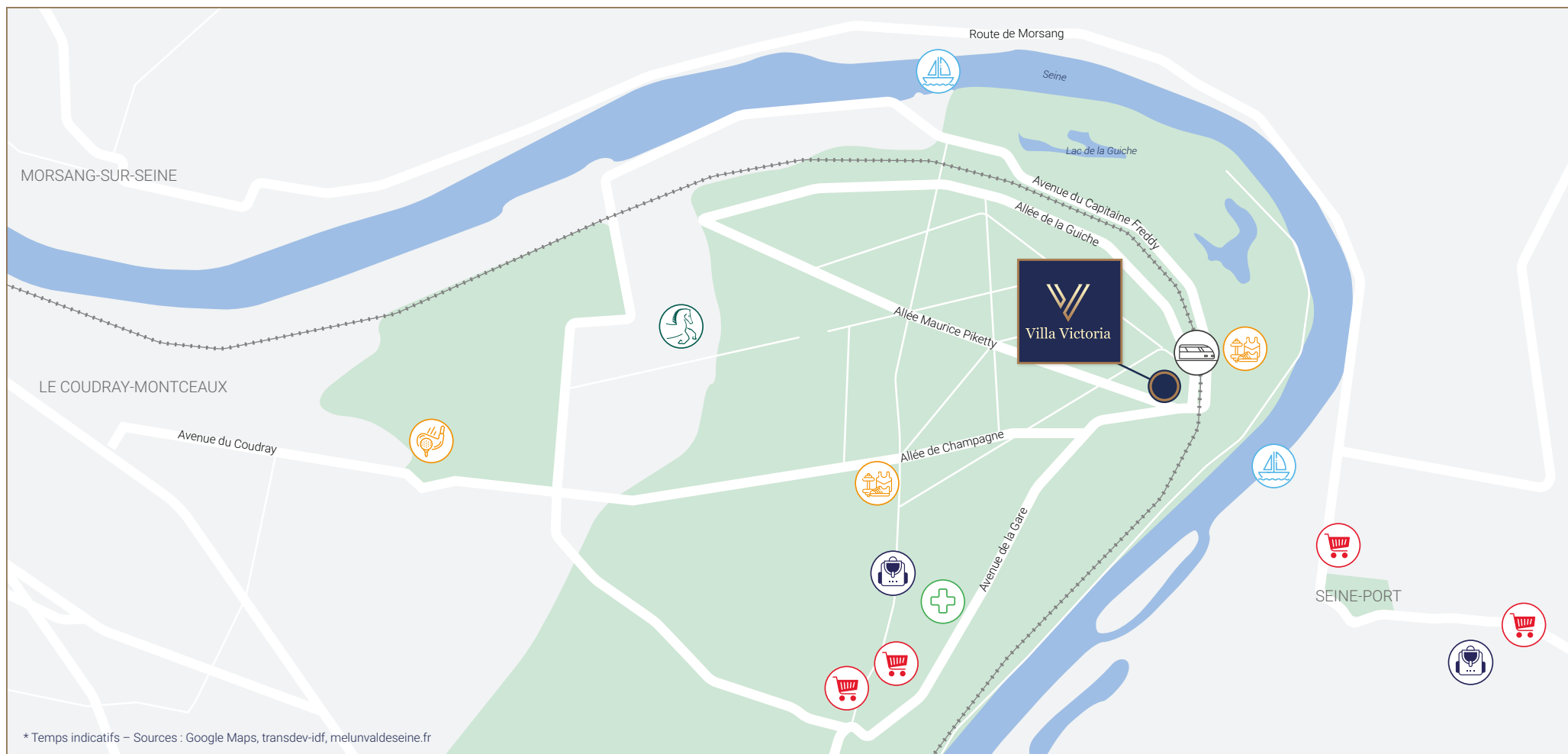


Exemple d'un appartement 3 pièces



AUX ENVIRONS DE LA RÉSIDENCE*

1434 Avenue de la gare
77310 SAINT-FARGEAU-PONTHIERRY



* Temps indicatifs – Sources : Google Maps, transdev-idf, melunvaldeseine.fr



Gare



Hypermarché
et commerces



Enfants



Pharmacie



Écuries de
la Guiche



Espaces
sportifs



Golf du
Coudray
Montceaux



Club nautique

SE DÉPLACER

- Gare de Saint-Fargeau à 350 m :
RER D
- Gare de Ponthierry-Pringy à 4,3 km :
RER D et bus (lignes A, I, O, P, V, 23, S12, S13)

FAIRE SES COURSES

- Commerces et services de proximité à 1,3 km
- Marché couvert à 5,2 km

PRENDRE SOIN DE SOI

- Pharmacie à 1,3 km
- Maison médicale à 5,6 km

S'INSTRUIRE

- Groupe scolaire Alphonse Fercot
(maternelle et primaire) à 1 km
- Collège François Villon à 22 min (bus S10)
- École municipale de musique, danse et théâtre à 7 km

SE DIVERTIR

- Courts de tennis à 500 m
- Terrain de rugby à 850 m
- Chemin de halage des bords de Seine à 450 m
- Espace culturel Les 26 Couleurs à 4,9 km
- Base de loisirs à 5,2 km
- Complexe sportif à 6 km
- Piscine Roger Gladieux à 6,3 km



Villa Victoria

SAINT-FARGEAU-PONTHIERRY



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.

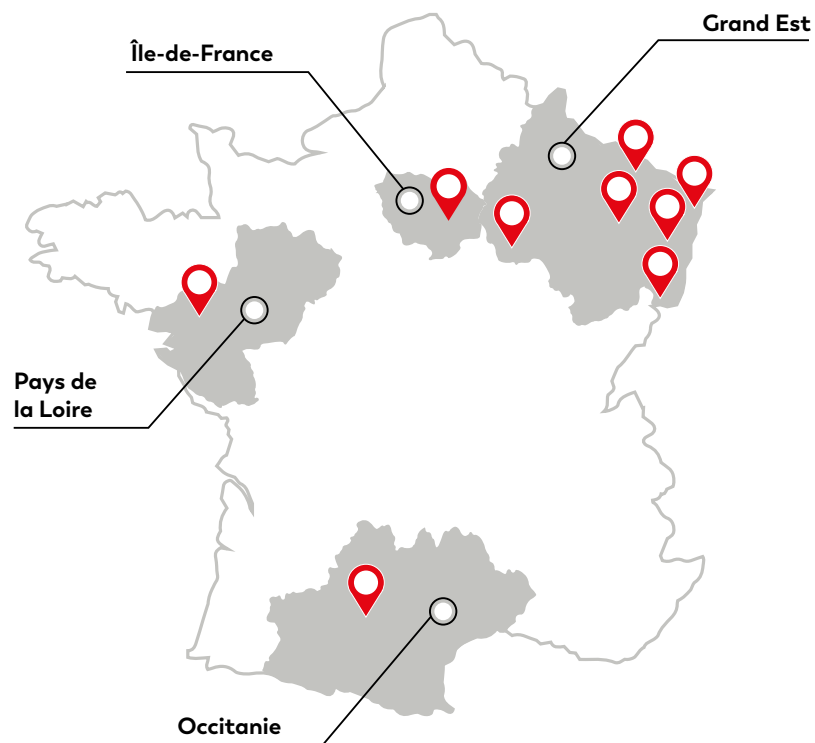
La synergie de tous les métiers de la promotion immobilière permet au Groupe Stradim de mener des opérations responsables et innovantes de toutes tailles. Développeurs fonciers, architectes, économistes de la construction, responsables de travaux, conseillers commerciaux... toutes et tous se mobilisent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

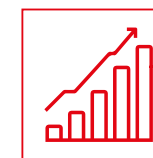
promoteur multi-régional. Nos équipes développent les opérations et accompagnent les clients dans leur achat depuis notre siège à Entzheim en périphérie de Strasbourg et nos agences de Haguenau, Melun, Metz, Mulhouse, Nancy, Nantes, Toulouse et Troyes.



**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