



VILLA
ZÉNITH

—
DUTTLENHEIM

Stradim[®]



DUTTLENHEIM, AUTHENTICITÉ ET NATURE

Aux portes de la Vallée de la Bruche, Duttlenheim est une commune accueillante, au caractère champêtre et au tissu économique dynamique. Elle se situe à 7 km de Molsheim et de l'aéroport international d'Entzheim, et à seulement 20 minutes du centre de la Capitale de l'Europe et de sa gare TGV. La gare TER qui dessert la commune permet de rejoindre rapidement Strasbourg ou Molsheim. Le village offre un accès facile aux axes autoroutiers qui structurent la plaine d'Alsace.

Situé en partie sur le territoire de la commune, le parc d'activités économiques de la Plaine de la Bruche accueille plus de 80 entreprises, qui totalisent plus de 2500 emplois dans les secteurs du commerce, de l'industrie et de l'artisanat.

Le centre du village bénéficie d'un commerce local très actif, et propose tous les services du quotidien. La commune met ses nombreux équipements culturels et sportifs à disposition de son tissu associatif dense et varié, qui contribue chaque jour à la qualité de vie des Duttlenheimois.



LE CHARME ET LA TRANQUILLITÉ DE LA CAMPAGNE

Vivre à Duttlenheim vous assure une vie de village calme et sereine. Les commerces de la commune (boulangeries, supermarchés, restaurants, salon de coiffure, centre de beauté) facilitent votre vie quotidienne. Les services de soins installés dans le village (médecins, dentistes, infirmières, kinésithérapeute, pharmacie) sont un avantage apprécié.

Les deux salles dédiées à la pratique sportive et les nombreux terrains extérieurs, sans oublier le parcours de santé à l'orée de la forêt, proposent une large palette de choix pour vos loisirs et répondent à toutes vos envies.

Votre vie parentale est facilitée par la proximité des écoles maternelle et primaire ainsi que du collège, et par les deux accueils périscolaires et de loisirs.





UN CADRE DE VIE PAISIBLE ET AGRÉABLE

La Villa Zénith est une résidence à taille humaine, idéalement située pour vous permettre de bénéficier pleinement d'une qualité de vie exceptionnelle.

Ses façades claires et rythmées, aux motifs élégants inspirés par les maisons traditionnelles, répondent harmonieusement aux habitations alentour. Aux abords de la Villa Zénith, les jardins sont ornés d'arbres et d'arbustes, choisis parmi les essences locales pour favoriser la biodiversité.

Chacun des appartements offre des aménagements et des finitions soignés ; les volumes sont conçus pour faciliter chaque moment de votre quotidien et vous proposer le meilleur de la vie contemporaine. Les larges ouvertures sur l'extérieur baignent de lumière les espaces de vie.



DES PRESTATIONS POUR UN CONFORT QUOTIDIEN

- ▶ Ascenseur
- ▶ Portes palières renforcées
- ▶ Portes-fenêtres et fenêtres oscillo-battantes (châssis compatibles)
- ▶ Murs et plafonds réalisés en peinture lisse
- ▶ Pièces de jour carrelées
- ▶ Parquet stratifié dans les chambres
- ▶ Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes
- ▶ Chaînes TV correspondant au bouquet de la TNT
- ▶ Chauffage par chaudière collective gaz à condensation, compteur individuel
- ▶ Production d'eau chaude assurée par la chaudière collective gaz à condensation
- ▶ Parking en sous-sol
- ▶ Local à vélos





À PROXIMITÉ DE LA RÉSIDENCE

-  Bus ligne 209 à 5 min à pied
-  Supermarchés à 5 min à pied
-  Commerces à 5 min à pied
-  École élémentaire «Jean Hans ARP» à 3 min en voiture
-  Collège «Nicolas Copernic» à 3 min en voiture
-  Mairie à 5 min à pied
-  Pharmacie à 2 min en voiture
-  Centre sportif à 2 min en voiture
-  Terrain de basket-ball et football à 2 min en voiture



LE GROUPE STRADIM

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.

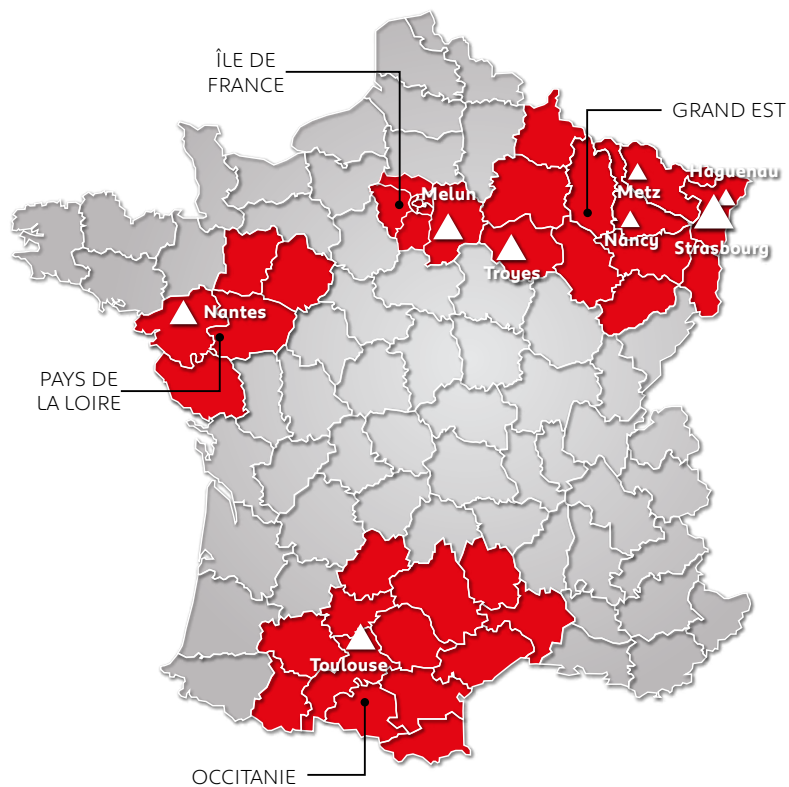
Le Groupe Stradim a su se doter d'une organisation efficace lui permettant de conduire et de mener à bien des opérations immobilières de tailles variables, de petites résidences de quelques logements à des projets urbains d'envergure comptant plusieurs bâtiments. Grâce à l'intégration verticale de tous 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.

En 2000, l'introduction du Groupe sur le Marché Boursier Parisien puis sur Euronext - Alternext Paris pour les entreprises en croissance, a permis de dégager les moyens financiers nécessaires à son développement.

UN ACCOMPAGNEMENT QUI FAVORISE LA SÉRÉNITÉ

Stradim compte aujourd'hui plus de 120 collaborateurs, développeurs fonciers, architectes, économistes de la construction, responsables de travaux, conseillers commerciaux, mobilisés pour la réalisation des projets d'acquisition de résidence principale ou d'investissement dans la pierre de nos clients. Chaque futur propriétaire ou investisseur bénéficie de conseils avisés et personnalisés pour se constituer un patrimoine solide, rentable et durable.





UN POSITIONNEMENT SOUTENU PAR UNE DYNAMIQUE MULTI-RÉGIONALE

Le Groupe 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 à 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 Troyes, Melun, Metz, Nantes, Toulouse et Nancy.



1997 : Création de la filiale Lorraine



1999 : Création de la filiale Champagne



2000 : Création de la filiale Pays de Loire



2003 : Création de la filiale Midi-Pyrénées



2007 : Création de la filiale Île de France



**POUR L'ENSEMBLE DE NOS RÉSIDENCES,
BÉNÉFICIEZ DE L'AIDE DE NOS CONSEILLERS
QUI VOUS ACCOMPAGNENT
ET GUIDENT VOTRE PROJET PERSONNALISÉ**

Notre service commercial agit depuis plus de 25 ans en vente de proximité. Une offre conséquente en habitation principale, investissement locatif et résidence secondaire permet à tous nos conseillers de vous apporter la réponse adaptée à votre projet immobilier.

POUR L'ENSEMBLE DE NOS RÉSIDENCES, BÉNÉFICIEZ D'UNE CONCEPTION PARTICIPATIVE DE VOTRE LOGEMENT !

Fort d'un service technique intégré, nous permettant de réaliser sur-mesure l'ensemble des logements que nous proposons à la vente, nous avons depuis de nombreuses années mis en place un service de conception participative.

Nos futurs acquéreurs ont donc la possibilité de modifier tant les agencements que les prestations intérieures de leur futur logement Stradim.

L'ensemble des acteurs de ce service de proximité exceptionnel se tiennent à votre écoute, il vous suffit pour cela de prendre contact avec nos conseillers.





CHOISIR L'IMMOBILIER NEUF

Vous souhaitez investir, acheter votre résidence principale pour la première fois, l'équipe Stradim vous accompagne à chaque étape de votre projet.

POURQUOI ACHETER SA RÉSIDENCE PRINCIPALE DANS LE NEUF ?

► **Pour la simplicité**

Nous analysons vos besoins immobiliers et vous proposons des réponses adaptées, au plus près de vos attentes avec l'accompagnement d'un interlocuteur unique, professionnel de l'immobilier.

► **Pour la modernité des prestations**

Les biens neufs ont en effet l'avantage d'être fonctionnels, mieux agencés, souvent plus lumineux et présentent logiquement des matériaux et des équipements de dernière génération mieux adaptés aux attentes et aux usages actuels. Quant à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, elle est bien sûr garantie.

► **Des économies assurées**

En achetant un appartement ou une maison neuve, les acquéreurs réalisent un investissement sur le long terme et pour cause : qui dit immobilier neuf, dit respect des dernières normes en vigueur. Labellisées BBC ou RT 2012, les constructions de la dernière génération sont en effet synonymes d'économies d'énergie. Moins de déperditions de chaleur, une meilleure circulation de l'air, une isolation plus performante en toutes saisons permettent de limiter les frais et de bénéficier de charges allégées au quotidien.

► **Pour les aides à l'achat et les avantages fiscaux**

Dans le cadre d'un achat en Vefa, les frais de notaire sont réduits et les acquéreurs peuvent également bénéficier d'une exonération de taxe foncière au cours des deux premières années. Dans les autres cas de figure, et selon certaines conditions, 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.



LE NOUVEAU PRÊT À TAUX ZÉRO EST EXCEPTIONNEL !



Financement jusqu'à 40 % de l'achat de votre bien immobilier neuf



Plus accessible grâce à l'augmentation des plafonds de revenus



Différé de remboursement pour tous, sur une période comprise entre 5 et 15 ans



Durée du prêt étendue jusqu'à 25 ans



TRANSFORMEZ VOS IMPÔTS EN PATRIMOINE

*Optez pour la réduction d'impôts loi Pinel Mézard
et bénéficiez d'un fort rendement locatif.*



RÉALISEZ DES ÉCONOMIES D'IMPÔTS

Grâce à la loi Pinel Mézard, réduisez vos impôts jusqu'à 21% du montant de votre investissement.



PRÉPAREZ VOTRE RETRAITE

Votre patrimoine immobilier sera un futur complément de revenus, source de placement à forte rentabilité.



CAPITALISEZ

Constituez-vous un patrimoine immobilier financé en grande partie par les loyers et les réductions d'impôts.



PROTÉGEZ VOS PROCHES

Constituez-vous un patrimoine transmissible, de futures rentes mensuelles et surtout une protection de vos proches dès le premier jour.





ANTICIPEZ VOTRE FUTURE RETRAITE

Synonyme d'une baisse de revenus inexorable pour les actifs, la retraite préoccupe souvent celles et ceux qui s'inquiètent de la stabilité de leur niveau de vie. Les placements immobiliers, s'ils sont réalisés avec soin, peuvent néanmoins permettre de renverser la balance et d'envisager plus sereinement ces années de retraite et ce, aussi bien pour soi que pour ses proches.

► Investir dans une valeur sûre

Si les placements risqués trouveront toujours des candidats, lorsqu'il est question de préparer au mieux sa retraite, la prudence est toujours de mise. Si les possibilités sont nombreuses, l'achat en VEFA, soit l'achat sur plans, est notamment à privilégier car il va de pair avec une série de garanties incontestables pour l'acheteur. Synonyme de sérénité, l'investissement immobilier peut également permettre de profiter d'un revenu complémentaire garanti et ce, contrairement aux placements dans les banques (loi sapin II). Ce placement restera donc synonyme d'une excellente rentabilité à court comme à long terme, un atout de taille pour soi-même mais également pour les générations futures.

► Investir pour se créer un complément de revenus

S'il permet évidemment de se constituer un patrimoine sans mettre à mal son pouvoir d'achat, investir dans l'immobilier locatif permet aussi de se créer un complément de revenus à la fin de sa carrière professionnelle. Les rentes immobilières issues de ce dernier représenteront en effet une manière de compléter une pension de retraite. De plus, la Loi Pinel est particulièrement avantageuse puisqu'elle permet de bénéficier d'avantages notables au moment de l'achat, notamment en termes de fiscalité, tout en offrant également de belles perspectives sur le long terme en termes de capitalisation. En effet, toutes les économies réalisées par ce biais représentent autant de possibilités de placer cet argent en banque et d'en tirer les bénéfices sur le long terme.

► Investir pour transmettre un patrimoine à ses proches

Bien préparer sa retraite, c'est également s'assurer de mettre ses proches à l'abri du besoin en leur transmettant un patrimoine immobilier solide. Ce patrimoine foncier, concret et pouvant être synonyme d'une excellente rentabilité s'il est bien choisi, pourra s'adapter aux besoins de ses héritiers et répondra à leurs besoins spécifiques. S'ils sont notamment en quête d'un capital dont ils pourraient disposer à leur guise, une revente pourra permettre de profiter d'une plus-value intéressante, notamment si le bien est situé dans une zone géographique attractive.

Siège du groupe - 3 rue Pégase - Aéroport de Strasbourg - 67960 Entzheim
03 88 15 40 50 - contact@stradim.fr - www.stradim.fr