

L'AMARYLLIS

DAMMARIE-LES-LYS

Stradim[®]



L'AMARYLLIS

DAMMARIE-LES-LYS

EN SEINE-ET-MARNE, À 30 MINUTES DE PARIS, DAMMARIE-LES-LYS SE FÉLICITE
D'UN MARIAGE RÉUSSI ENTRE UN ENVIRONNEMENT NATUREL REMARQUABLE
ET UN CADRE DE VIE EMBELLI. CONVIVIALE, DYNAMIQUE ET ENGAGÉE,
ELLE POSSÈDE TOUS LES ATOUTS D'UNE ADRESSE IDÉALE POUR VIVRE OU INVESTIR.

VOUS ALLEZ ADORER VIVRE À DAMMARIE-LES-LYS !

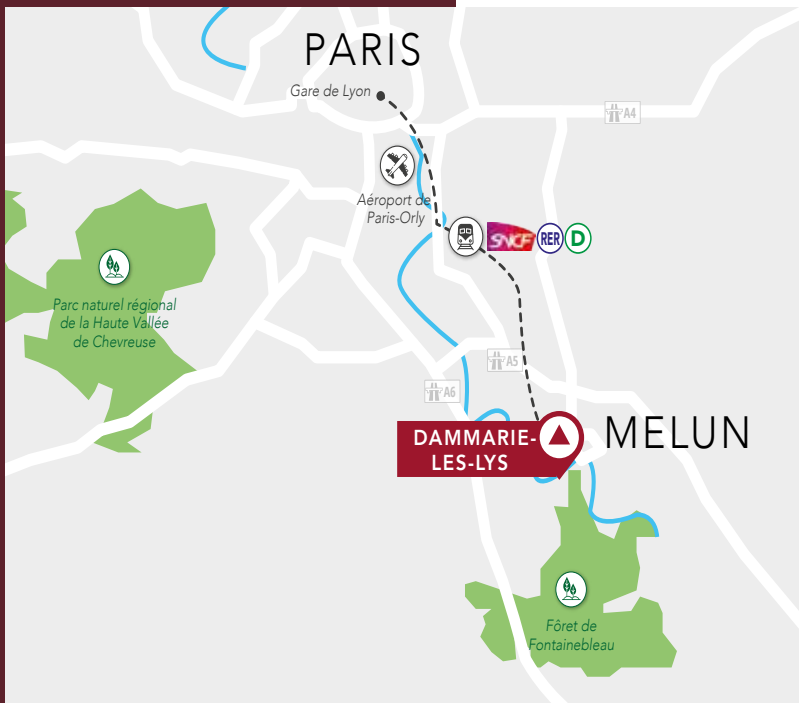
DAMMARIE-LES-LYS, PARFAIT ÉQUILIBRE ENTRE NATURE ET VIE URBAINE

Limitrophe de Melun et encadrée par la Seine et la forêt de Fontainebleau, Dammarie-lès-Lys combine les **charmes d'un environnement exceptionnel** et préservé entre parcs, espaces boisés et patrimoine historique, offrant à ses 21 000 habitants de splendides espaces de détente.

Généreusement dotée en équipements sportifs et espaces de loisirs avec, en fleuron, le nouveau complexe de La Cartonnerie, (cinéma, patinoire, karting indoor, bowling, restaurants, etc.) Dammarie-lès-Lys se place parmi **les villes les mieux équipées de Seine-et-Marne**.

L'attractivité de Dammarie-lès-Lys est également confortée par sa **proximité avec la gare RER de Melun**, futur pôle d'échange multimodal, assurant une connexion rapide et directe avec la Capitale (30 minutes) mais aussi par ses nombreux projets de développement tels que le réaménagement de son centre-ville, du Pôle Santé de l'Ermitage et la restructuration de la zone d'activités de Chamlys accueillant dorénavant une soixantaine d'enseignes.





Gare de Melun, RER D et ligne R du Transilien à 1,3 km
(30 min environ pour rejoindre Paris Gare de Lyon, Châtelet - Les Halles).



A5 à 13 min* et à A6 à 15 min*.



Aéroport international de Paris-Orly à 45 min*.

*Temps indicatifs, sans circulation

LE CHARME D'UNE ADRESSE RARE, CONNECTÉE À VOS BESOINS

La résidence Amaryllis se distingue d'emblée par son emplacement rare, au 410 de l'avenue du Colonel Fabien, trait d'union entre la gare de Melun et le centre de Dammarie-lès-Lys. **Le quartier, paisible et arboré**, séduit par son environnement résidentiel privilégié. Maisons bourgeoises et petits immeubles plus récents se partagent le décor urbain et contribuent au caractère recherché des lieux.

À quelques minutes* à pied, le quartier dispose de nombreux établissements scolaires, de la maternelle au lycée ainsi que de tous les lieux d'intérêt garantissant **un quotidien pratique**. Vous pourrez également profiter de la halle du marché les jeudis et dimanches matins et de différents centres commerciaux aux alentours.

Le chemin de halage en bord de Seine, la Sablière et ses associations dédiées aux sports nautiques, le complexe de loisir, la Cartonnerie mais aussi la piscine Jean Boiteux, vous donnent rendez-vous à moins de 10 minutes* à vélo de la résidence l'Amaryllis.

Favorisant les déplacements de tout un chacun, deux arrêts de bus à moins de 300 mètres* de la résidence et la gare de Melun à 12 min à pied*, garantissent une desserte de qualité et font de l'Amaryllis **une adresse infiniment agréable**.

QUAND LA NATURE **SERT D'ÉCRIN** À L'ARCHITECTURE

Favorisant la sérénité de tous, les 3 entités de la résidence se développent en deuxième ligne de l'avenue du Colonel Fabien, autour d'un **paisible cœur d'îlot paysager**.

L'écriture architecturale à la fois sobre et raffinée de l'ensemble, fait écho à l'environnement existant et plus particulièrement à la villa classée voisine.

Les décalages de volumes et les toits à 4 pans dessinent des séquences rythmées et favorisent **un ensoleillement maximum** tout en protégeant habilement l'intimité des balcons ou loggias. Témoinnant également du soin apporté à la construction, d'élégants parements en pierre habillent pans de façades, soubassements ou piliers en contraste avec les enduits blanc cassé et beige-taupe.



CÔTÉ RUE, LA LIMITE DE PROPRIÉTÉ
MET EN SCÈNE DEUX POTEAUX SAUVEGARDÉS,
HABILLÉS DE BRIQUES BICOLORES,
CLIN D'ŒIL À L'ARCHITECTURE
DE LA MAISON RIVERAINE.







CONFORT & BIEN-ÊTRE

Du 2 au 4 pièces (réalisation sur-mesure possible), les appartements de l'Amaryllis dévoilent des intérieurs aux **prestations de qualité** répondant aux aspirations actuelles : pièce de vie fonctionnelle aux volumes généreux prolongée sur l'extérieur par de beaux balcons ou loggias, larges baies vitrées... Véritable luxe au cœur de la ville, certains appartements du rez-de-chaussée disposent d'un jardin privatif.

Structurant l'espace situé en contact avec l'avenue, les accès voitures et piétons et les stationnements, établis majoritairement en sous-sol, préservent **la tranquillité des résidents** et libèrent ainsi un maximum d'espace au cadre paysager entièrement piéton.

Les grands arbres, les haies vives et arbustes aux essences variées, les surfaces engazonnées et les sentes piétonnes qui desservent les bâtiments, déclinent autant d'ambiances végétales appelant à la promenade et à la rencontre entre voisins autour de quelques murets d'agrément.



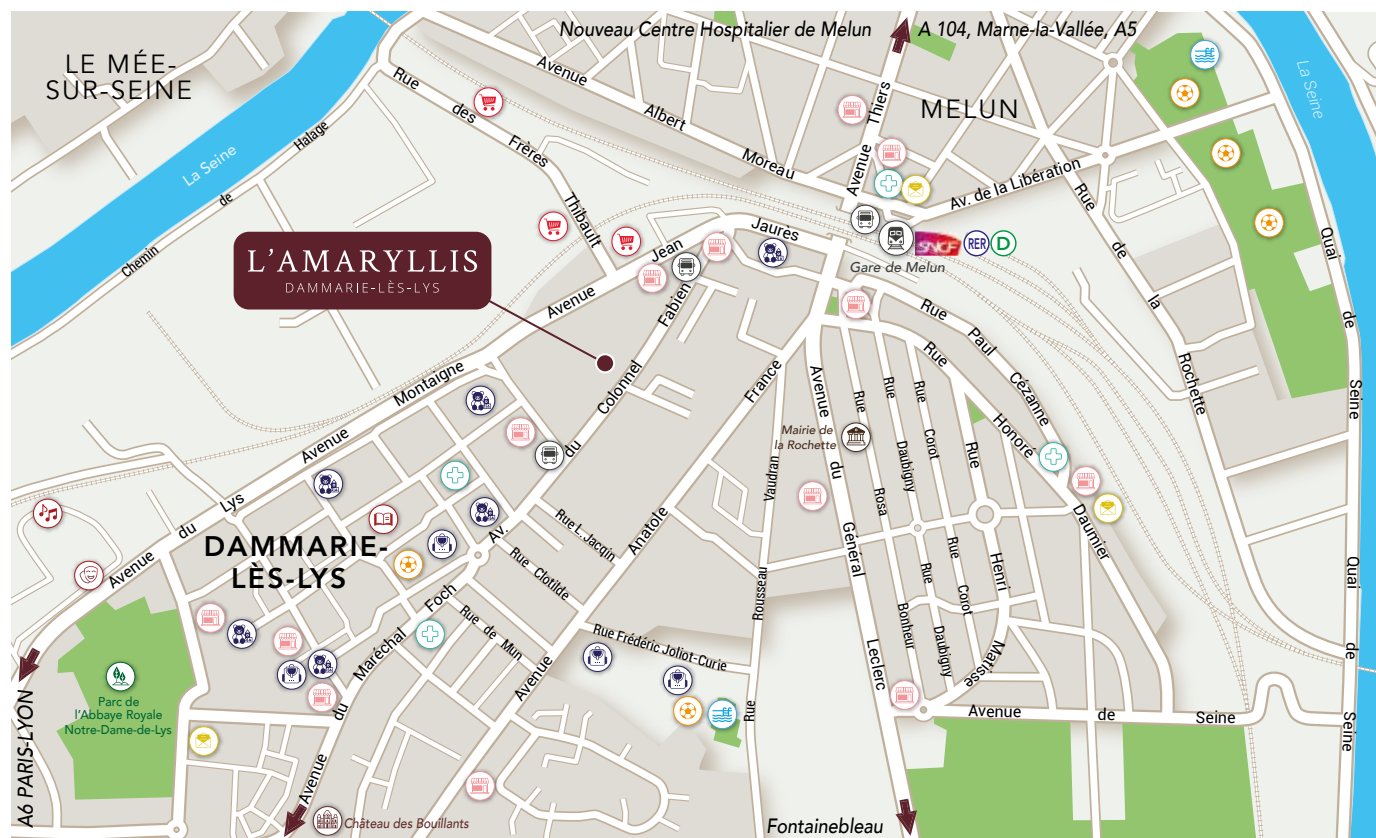
Exemple d'un appartement 3 pièces

Des prestations à la hauteur de vos exigences

- ▶ Résidence arborée, close et sécurisée.
- ▶ Résidence à deux pas de la gare de Melun, dans un environnement calme et recherché.
- ▶ Halls d'entrée réalisés par un architecte d'intérieur.
- ▶ Solutions de stationnement en sous-sol (emplacements et garages).
- ▶ Généreux espaces extérieurs (balcons, terrasses, jardins).
- ▶ Portes palières renforcées.
- ▶ Portes-fenêtres et fenêtres oscillo-battantes (sur châssis compatibles).
- ▶ Placard dans l'entrée (selon plan).
- ▶ Pièce de jour carrelée, gamme de chez Porcelanosa.
- ▶ Faïence dans la salle de bains (voir plan d'implantation), gamme de chez Porcelanosa.
- ▶ Parquet dans les chambres.
- ▶ Salle de bains équipée : meuble-vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes.
- ▶ Peinture des murs et plafonds lissés.
- ▶ Production d'eau chaude et chauffage : chaudière gaz à très haut rendement (consommation individualisée).
- ▶ Pré-équipement fibre optique.

UN EMPLACEMENT DE CHOIX

410/424 Avenue du Colonel Fabien
77190 Dammarie-lès-Lys



À proximité de la résidence

Transports

- Gare de Melun à **900 m** : 12 min à pied
- Bus ligne A arrêt Fabien à **280 m** : 3 min à pied

Commerces / Services

- Bureau de poste à **1 km** : 5 min en voiture
- Pharmacie à **500 m** : 6 min à pied
- Boulangerie à **600 m** : 7 min à pied
- Supermarché Lidl à **1,4 km** : 4 min en voiture
- Centre commercial Chamlys à **4,7 km** : 10 min en voiture
- Marché couvert à **1,7 km** : 6 min en vélo

Éducation

- Multi-accueil Les Daminous à **700 m** : 8 min à pied
- École maternelle Jules Verne à **270 m** : 3 min à pied
- École élémentaire René Coty à **400 m** : 5 min à pied
- Collège Georges Politzer à **600 m** : 8 min à pied
- Lycée polyvalent Frédéric Joliot Curie à **1 km** : 13 min à pied

Loisirs

- Gymnase Jacques Anquetil à **600 m** : 8 min à pied
- Piscine Jean Boiteux à **1,9 km** : 4 min en voiture
- Médiathèque Albert Schweitzer à **750 m** : 9 min à pied
- Pôle culturel et de loisirs La Cartonnerie à **3,1 km** : 6 min en voiture
- Espace Pierre Bachelet à **3,1 km** : 6 min en voiture
- Parc de l'Abbaye royale Notre Dame du Lys à **2,7 km** : 6 min en voiture
- Chemin de halage en bord de seine à **2 km** : 6 min en vélo

*Temps indicatifs, sans circulation – Source : Google Maps.



Commerce
Service



Supermarché
Hypermarché



Bureau de poste



Pharmacie



Stade
Terrain de sports



Piscine



Crèche
École maternelle



École primaire
Collège / Lycée



Espace Pierre
Bachelet



Médiathèque



Parc



Pôle culturel et de loisirs
La Cartonnerie

POURQUOI CHOISIR UN APPARTEMENT NEUF ?

Pour votre résidence principale ou votre investissement locatif : découvrez tous les avantages 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 adaptés** 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

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. Empreints d'un haut niveau d'exigence en termes 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.

AIDES À L'ACHAT ET AVANTAGES FISCAUX

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 40 % de votre résidence principale.

Avec **la loi Pinel Mézard**, les économies fiscales peuvent en effet s'élever jusqu'à 500 € par mois, et permettre de réduire vos impôts à hauteur de 21% du montant de votre investissement. Ainsi, votre patrimoine immobilier est **financé en grande partie par les loyers perçus et la cote part de réduction d'impôts**.



LA CONCEPTION PARTICIPATIVE

Votre appartement personnalisé et adapté à votre quotidien

Parce c'est notre métier de tout mettre en œuvre et d'**être à votre écoute** pour réaliser les aménagements dont vous profiterez chaque jour, Stradim vous propose la conception participative de votre futur logement.

L'expérience de notre service technique intégré nous permet de **réaliser sur-mesure** votre projet. De la conception jusqu'aux finitions, tous les acteurs se mobilisent pour vous **offrir un service de proximité exceptionnel**.

Vous pouvez ainsi **modifier tant les agencements que les prestations intérieures** de votre futur logement signé Stradim. Pour bénéficier de ce service de personnalisation, rien de plus simple : il suffit de prendre contact avec nos conseillers, qui sauront apporter les réponses techniques à chacun de vos souhaits et vous accompagner avec précision dans chacun de vos choix.



LE PRÊT À TAUX ZÉRO, UNE AIDE À L'ACHAT EXCEPTIONNELLE !

COMMENT ÇA FONCTIONNE ?

Le prêt à taux zéro (PTZ) permet de **financer jusqu'à 40 % de votre acquisition à un taux zéro**. Ce prêt vous permet d'améliorer 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 revenu 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.



**FINANCEMENT
JUSQU'À 40 % DE
VOTRE APPARTEMENT**



LA TVA RÉDUITE

*Un coup de pouce précieux
pour l'achat de votre logement neuf*

Parmi les principaux dispositifs d'aide à l'accèsion à la propriété figure la TVA réduite, **valable lorsque vous achetez un logement neuf pour y résider**. Le bien doit être situé dans une zone d'aménagement et de rénovation urbaine (ANRU) ou dans un quartier en développement (Quartier Prioritaire de la politique de la Ville).

LES CONDITIONS

L'achat du logement doit s'effectuer en tant que **personne physique**. Pour être éligible à ce dispositif, il faut répondre à un critère financier. En effet, des plafonds de revenus ont été instaurés dans le but de favoriser l'accèsion. Ce plafond **tient compte des revenus, du nombre de personnes au sein du foyer, ainsi que de la zone géographique**. Vous pouvez ainsi **réaliser des économies sur votre achat immobilier**.

LES AVANTAGES D'UN INVESTISSEMENT LOCATIF



PRÉPARER VOTRE RETRAITE

Investir dans l'immobilier locatif permet de **se constituer un patrimoine**. Cela aide aussi à créer sereinement un **complément de revenus**. Les rentes immobilières sont en effet une manière simple et éprouvée de compléter ses revenus et préparer son avenir.

PROFITER DES AVANTAGES FISCAUX DE LA LOI PINEL MÉZARD

La Loi Pinel vous permet de profiter d'avantages notables en matière de fiscalité, et vous ouvre de belles perspectives sur le long terme. Les **économies d'impôt peuvent en effet s'élever jusqu'à 500 €** par mois, et permettre de **réduire vos impôts à hauteur de 21% du montant de votre investissement**. Ainsi, votre patrimoine immobilier est financé en grande partie par les loyers et à terme vous fera bénéficier d'une bonne rentabilité tout en conservant votre patrimoine.

CRÉER UN PATRIMOINE IMMOBILIER

Lorsqu'il est question de préparer au mieux sa retraite, la prudence est toujours de mise. Si les possibilités sont nombreuses, l'achat d'un appartement fait partie des pistes à privilégier, car il comporte **une série de garanties rassurantes pour l'acheteur**. Un logement neuf est synonyme de sérénité. À court ou long terme, s'inscrivant avec l'inflation, votre investissement immobilier vous permet ainsi de **générer des revenus réguliers**. Investir dans un logement Stradim, c'est mettre à l'abri ses proches et leur transmettre un patrimoine immobilier solide.



**LOI PINEL :
RÉDUIRE SES IMPÔTS
JUSQU'À 500€/MOIS**

Loi PINEL MÉZARD : Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

LE GROUPE STRADIM

Promoteur-constructeur depuis plus de 30 ans

Le Groupe Stradim a su se doter d'une organisation efficace qui lui permet de conduire et de mener à bien des opérations immobilières de tailles variables, allant 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.

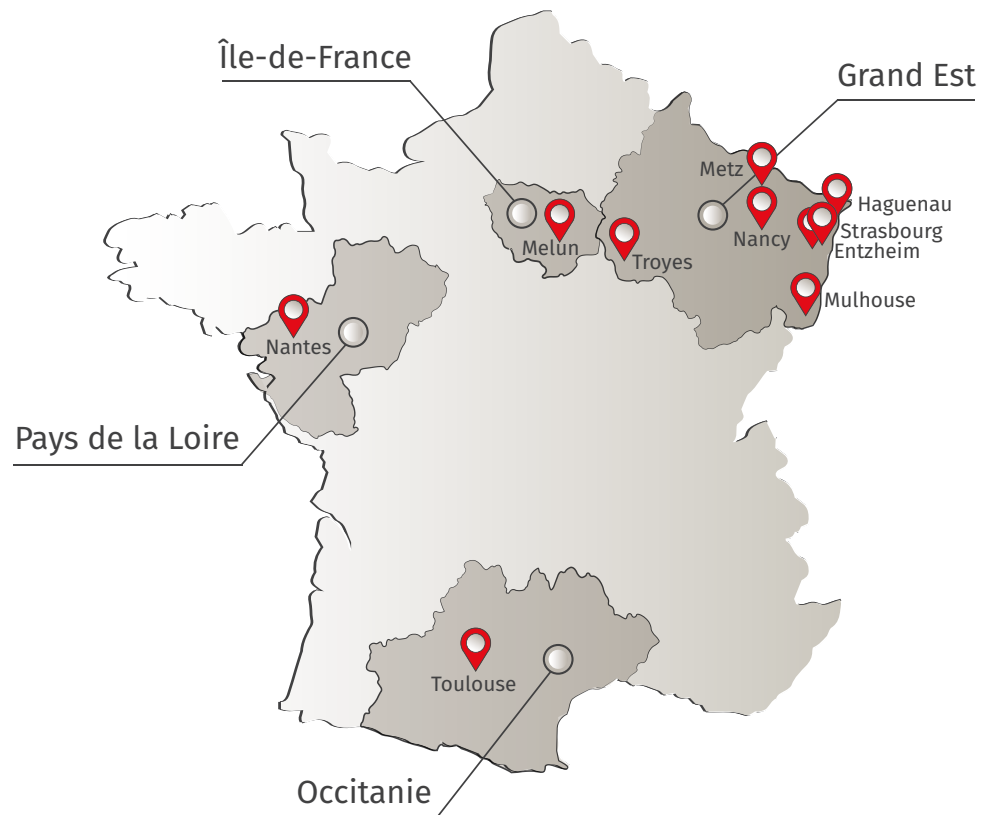
UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

Fort de plus de 130 collaborateurs, le Groupe Stradim mobilise développeurs fonciers, architectes, économistes de la construction, responsables de travaux et conseillers commerciaux, pour **permettre à ses clients de réaliser leurs projets** d'acquisition de résidence principale, secondaire ou d'investissements immobiliers. Chaque futur propriétaire bénéficie de **conseils avisés et personnalisés**, pour se constituer un patrimoine solide, rentable et durable.

CRÉATEUR DE LIEUX DE VIE

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. Avant tout, le Groupe est une entreprise familiale, acteur de proximité qui place l'humain au cœur de ses préoccupations.





LE GROUPE STRADIM

Une dynamique multi-régionale

Stradim a adopté dès 1996 une stratégie de croissance externe afin d'exporter dans des régions dynamiques **son savoir-faire** développé en Alsace. L'acquisition de sociétés établies et bénéficiant d'une solide notoriété dans l'Est Parisien, à Nantes et à Toulouse, a permis à Stradim de devenir ainsi **promoteur multi-régional**.

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

Le Groupe tient avant tout à travailler avec des entreprises implantées sur le territoire local pour faire vivre l'écosystème de chaque région.

ALSACE - SIÈGE DU GROUPE STRADIM

3 rue Pégase - Aéroport de Strasbourg
67960 Entzheim
03 88 15 40 50
accueil@stradim.fr

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

ALSACE - AGENCE DE STRASBOURG

258 Avenue de Colmar
67000 Strasbourg
03 88 32 62 11

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

36 rue Pasteur
57000 Metz
03 87 57 52 57

LORRAINE - AGENCE DE NANCY

232 avenue du Général Leclerc
54000 Nancy
03 87 57 52 54

MIDI-PYRÉNÉES - 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

Stradim[®]

