

VILLAS
SAINT-FLORENT
STRASBOURG

Stradim[®]



STRASBOURG : CAPITALE EUROPÉENNE DYNAMIQUE AU PATRIMOINE REMARQUABLE

Riche de son patrimoine historique et culturel, la ville de Strasbourg cultive son authenticité. Elle offre à ses habitants un environnement urbain de qualité et à dimension humaine. La capitale européenne œuvre sans cesse pour améliorer le cadre de vie des Strasbourgeois. Exemple, elle multiplie les initiatives durables et vertueuses pour développer la ville de demain.

Ouverte sur le monde, Strasbourg accueille de nombreuses institutions, comme le Conseil de l'Europe, la Cour Européenne des Droits de l'Homme et le Parlement Européen. Ses campus universitaires comptent de **prestigieux établissements d'enseignement et de recherche**.

Parfaitement desservie, la ville met son énergie au service de son attractivité, comme en témoigne la présence de nombreux sièges sociaux d'entreprises, notamment dans les secteurs bancaire et financier.



Parlement Européen



Place de l'homme de fer



Cathédrale



UNE ADRESSE D'EXCEPTION AU CŒUR DU VIEUX CRONENBOURG



Le cadre de vie des **Villas Saint-Florent** réunit tous les atouts pour un quotidien agréable. Le vieux Cronembourg regroupe **les services et commerces du quotidien** : boulangeries, poste, pharmacie, agences bancaires, commerces et restaurants, à moins de 2 minutes à vélo de la résidence.

Parfaitement connecté, le programme se trouve à 450 m de la station de tram Rotonde, desservie par les lignes A et D. Elle permet de rejoindre la gare TGV de Strasbourg en 2 minutes à peine. En voiture, les accès autoroutiers (A35 et A4) ne sont qu'à quelques minutes.

Installée tout près d'une école maternelle et primaire, proche du collège et des structures de garde, la résidence les Villas Saint-Florent vous permettra **d'organiser facilement votre vie parentale**. De même, vous pourrez bénéficier pleinement des installations sportives du quartier (terrains et salle de sport, patinoire l'Iceberg), animées par des associations dynamiques. Pour vos envies de plein air, le square Saint-Florent, comme le parc de la Bergerie et ses pelouses vallonnées, vous invitent à profiter en famille des promenades dominicales.



Parc de la Bergerie





UNE RÉALISATION CONTEMPORAINE ENTOURÉE DE VERDURE

Les Villas Saint-Florent composent **un ensemble architectural harmonieux et intimiste**. Bordées de végétation, ses façades se parent d'un élégant camaïeu de beiges, rehaussé par les motifs modernes des garde-corps des terrasses.

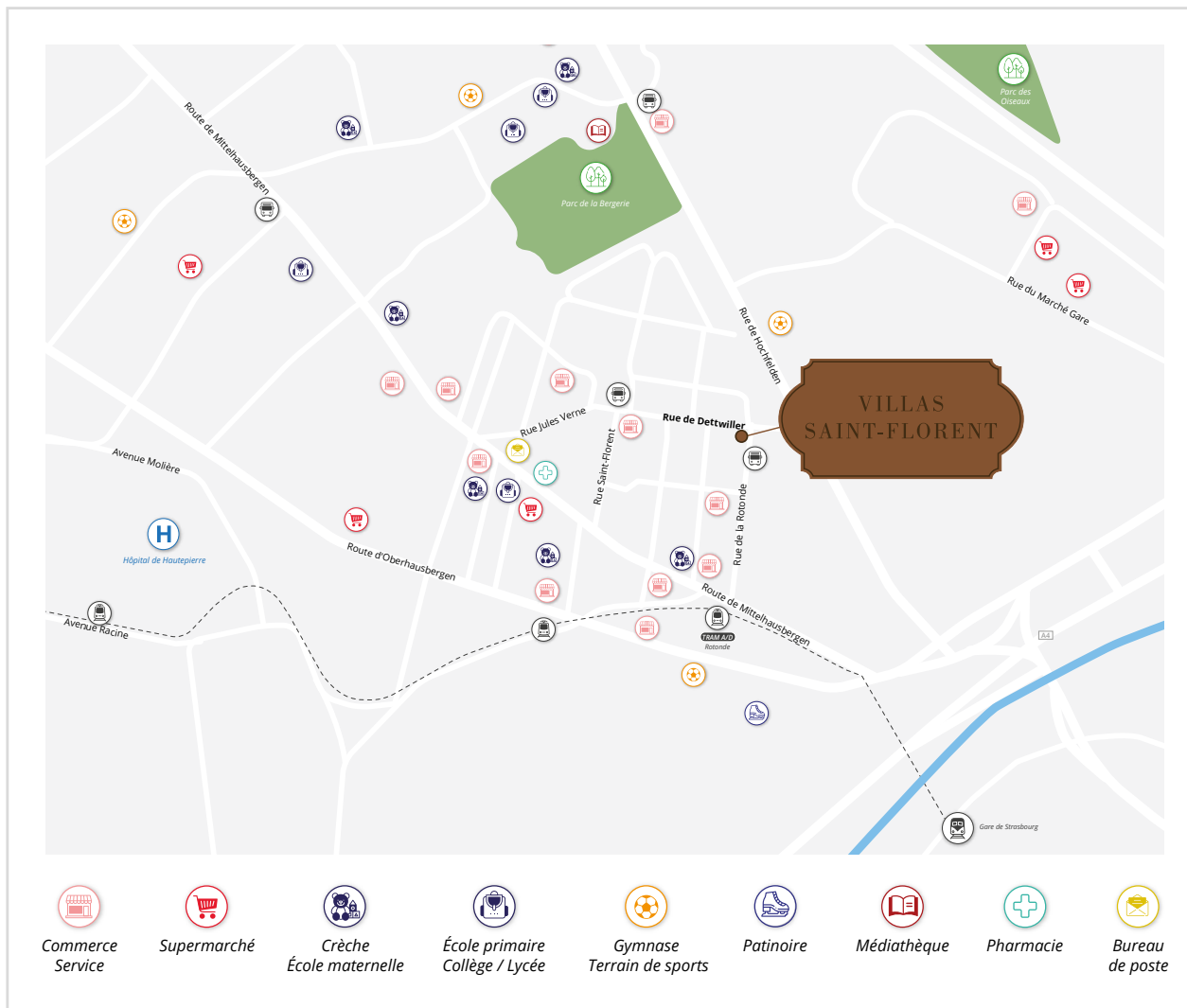
Chacun des appartements, du 1 au 4 pièces, est conçu avec attention et bénéficie de **finitions soignées à la hauteur de vos exigences**. La volumétrie des spacieuses pièces de vie et le niveau des prestations signées Stradim vous permettront d'y créer l'intérieur chaleureux qui vous ressemble. Les larges ouvertures laissent entrer librement la lumière dans votre appartement neuf. Tous les logements se prolongent de **vastes terrasses ou jardins** où vous pourrez profiter des beaux jours.

DES PRESTATIONS POUR UN CONFORT QUOTIDIEN

- Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur
- Ascenseur
- Solutions de stationnement : garage et parking (en option)
- Local vélo
- Portes palières renforcées
- Placard dans l'entrée (selon plan)
- Portes-fenêtres et fenêtres oscillo-battantes (sur châssis compatibles)
- Murs et plafonds réalisés en peinture lisse blanche
- Pièces de jour carrelées
- Parquet stratifié dans les chambres
- Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes
- Point lumineux sur la terrasse
- Chauffage gaz collectif avec compteur individuel
- Réseau collectif TV équipé du bouquet TNT

UN EMPLACEMENT DE CHOIX

Rue de Dettwiller
à Strasbourg



Transports

- Gare de Strasbourg à 2 km : 6 min en voiture
- Bus ligne **au pied de la résidence**
- Tram lignes A et C arrêt Rotonde à 450 m : 6 min à pied
- Piste cyclable **au pied de la résidence**

Commerces / Services

- Boulangerie à 290 m : 4 min à pied
- Supermarché Carrefour City à 800 m : 4 min en vélo
- Supermarché Auchan Cronenbourg à 1,5 km : 4 min en voiture
- Bureau de poste à 450 m : 2 min en vélo
- Pharmacie à 600 m : 2 min en vélo
- Hôpital de Hautepierre à 1,8 km : 6 min en voiture

Éducation

- Micro-crèche Les P'tits Prodiges à 400 m : 5 min à pied
- École maternelle Cronenbourg à 650 m : 8 min à pied
- École primaire Camille Hirtz à 500 m : 7 min à pied
- Collège de Cronenbourg à 1,1 km : 6 min en vélo
- Lycée Charles de Foucauld à 3 km : 8 min en voiture
- Universités / CNRS à 3 km : 8 min en voiture

Loisirs

- Gymnase de la Rotonde à 950 m : 4 min en vélo
- Patinoire à 1,3 km : 4 min en voiture
- Médiathèque Cronenbourg à 1,1 km : 3 min en voiture
- Parc de la Bergerie à 800 m : 3 min en vélo

Temps indicatifs, sans circulation – Source : Google Maps.

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 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.



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

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 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 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.

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.



**RÉDUIRE SES IMPÔTS
JUSQU'À 500€/MOIS**

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.

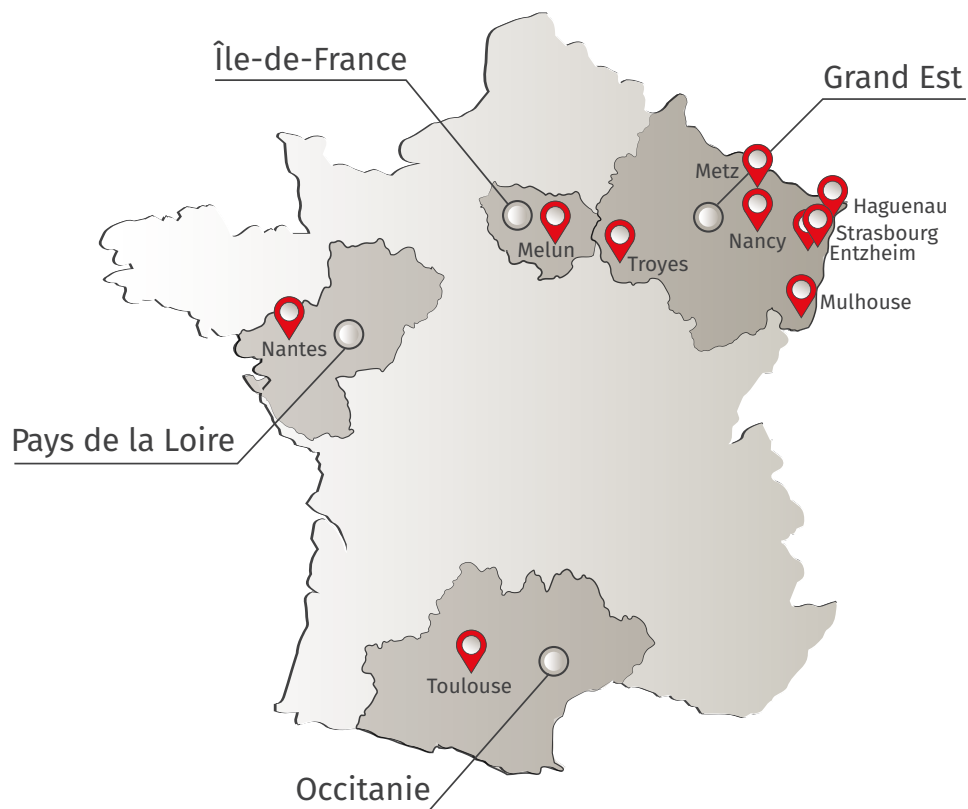
UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

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[®]

