

LE CLOS
SAINT-WENDELIN

LA WANTZENAU

Stradim[®]





LE MEILLEUR DE LA VIE URBAINE DANS UN ENVIRONNEMENT BUCOLIQUE

*Attachée à son esprit de village, La Wantzenau
offre un cadre de vie authentique plein de charme bordé, par l'Ill.*

La Wantzenau est une localité à l'identité forte, dont le dynamisme se reflète dans celui de ses nombreuses entreprises, commerces et services. Desservie par les transports en commun de l'Eurométropole, la commune propose également un accès rapide à l'autoroute A35 et sa gare TER permet de rejoindre la gare TGV et le centre de Strasbourg en 13 minutes seulement.

Pour leurs loisirs, les Wantzenauviens de tous les âges peuvent compter sur une vingtaine de clubs sportifs (football, basket, handball, tennis, golf) et sur les terrains et salles de sport de la commune. Les infrastructures municipales telles que la bibliothèque, l'espace culturel le Fil d'Eau ou encore l'école de musique, ainsi que la vitalité des nombreuses associations locales, invitent à la pratique de loisirs culturels variés.

Entourée des vastes terres champêtres et de forêts, dont une large portion est classée réserve naturelle nationale, La Wantzenau est installée dans un environnement riche en nature et en biodiversité, propice aux balades en plein air.



Mairie



Église paroissiale Saint-Wendelin



L'Ill



UNE ADRESSE D'EXCEPTION

Rue du Stade Saint-Paul 67610 LA WANTZENAU

TRANSPORTS

- Bus à 240 m : 3 min à pied
- Gare de La Wantzenau à 850 m : 3 min en voiture

COMMERCES / SERVICES

- Boulangerie à 250 m : 3 min à pied
- Pharmacie à 280 m : 3 min à pied
- Bureau de poste à 700 m : 3 min en vélo
- Supermarché Carrefour Contact à 220 m : 1 min en vélo

ÉDUCATION

- Micro-crèche Les petits pas à 170 m : 1 min à pied
- École maternelle Centre à 270 m : 3 min à pied
- École maternelle et primaire du Nouveau Groupe Scolaire à 600 m : 7 min à pied
- Collège André Malraux à 300 m : 4 min à pied
- Lycée Bischheim à 8 km : 12 min en voiture

LOISIRS

- Bibliothèque municipale à 280 m : 3 min à pied
- Espace culturel le Fil de l'Eau à 950 m : 3 min en vélo
- Espace sportif Jean-Claude Klein à 1 km : 3 min en vélo
- Golf de La Wantzenau à 4 km : 6 min en voiture

Temps indicatifs, sans circulation – Source : Google Maps.



Commerce
Service



Crèche
École maternelle



Espace culturel



Stade
Terrain de sports



Bureau de poste



Supermarché



École primaire
Collège / Lycée



Bibliothèque



Pharmacie



Pistes cyclables





Le bâtiment est conforme à la réglementation RT 2012, qui fixe un excellent niveau de performance énergétique et vise à diminuer les émissions des gaz à effet de serre.

Les appartements sont équipés de doubles vitrages et d'une isolation thermique et acoustique renforcée. Ce sont pour vous des bénéfices concrets au quotidien, en termes de qualité de vie, de maîtrise des dépenses et de confort.

VIVRE DANS UN HAVRE DE PAIX AU CŒUR DU VILLAGE

Élégante et intimiste, la résidence offre des prestations haut de gamme, et bénéficie d'une adresse centrale exceptionnelle au calme.

Le Clos Saint-Wendelin allie avec sophistication une conception contemporaine aux lignes et volumes des bâtisses traditionnelles alsaciennes. Ses jardins forment un écrin végétal autour de ses façades claires, et vous invitent à apprécier chaque jour un cadre de vie unique et plein de charme.

Votre future adresse est idéalement située à quelques pas de tous les services et commerces du quotidien. À proximité directe d'une supérette, elle est implantée juste à côté de la place du marché, qui vous permettra de vous approvisionner facilement en produits frais, locaux et de saison.

Toute proche des crèches et du collège, la résidence est située à moins d'un kilomètre du Nouveau Groupe Scolaire et de l'accueil périscolaire. Tout concourt ainsi à faciliter l'organisation d'une vie familiale sereine.





PROFITEZ EN TOUTE QUIÉTUDE DU CONFORT DE VOTRE LOGEMENT NEUF

Du 3 au 5 pièces, chacun des appartements bénéficie d'une réalisation et de finitions soignées, à la hauteur de vos exigences.

De larges ouvertures qui laissent entrer la lumière naturelle en abondance, des volumes généreux où vous pourrez agencer facilement l'intérieur chaleureux qui vous ressemble : votre futur logement a été conçu avec attention pour vous permettre d'en profiter chaque jour. Les prestations ont été choisies avec soin pour vous procurer un cadre de vie voué au confort et au bien-être.

Chaque appartement se prolonge également à l'extérieur. Les vastes terrasses se révèlent être dès les beaux jours de véritables pièces de vie supplémentaires, propices aux moments de partage et de détente au soleil.

Les prestations du Clos Saint-Wendelin

- Résidence close et sécurisée
- Ascenseur
- Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur
- Porte palière renforcée
- Placard dans l'entrée de l'appartement (selon plan)
- Carrelage ou parquet dans les pièces de vie
- Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes
- WC suspendus
- Portes-fenêtres et fenêtres oscillo-battantes (sur châssis compatible)
- Volets électriques
- Plafond et mur en peinture lisse blanche
- Chauffage collectif assuré par une pompe à chaleur aquathermique
- Point lumineux sur la terrasse
- Solutions de stationnement (en option)
- Local vélo





Pourquoi choisir un appartement neuf ?

POUR VOTRE RÉSIDENCE PRINCIPALE OU VOTRE INVESTISSEMENT LOCATIF : DÉCOUVREZ TOUS LES ATOUTS 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.

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**. 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.

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 **les dispositifs Pinel et Pinel+**, les économies fiscales peuvent s'élever jusqu'à 500 € par mois, et permettre de réduire vos impôts. Ainsi, votre patrimoine immobilier **est financé en grande partie par les loyers perçus et la quote-part de réduction d'impôts**.



La conception participative

VOTRE APPARTEMENT PERSONNALISÉ ET ADAPTÉ À VOTRE QUOTIDIEN

Parce que 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.

Les avantages d'un investissement locatif

Réduire ses impôts jusqu'à 500 € / mois

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.

RÉDUISEZ VOS IMPÔTS

Les dispositifs Pinel/Pinel+ vous permettent de profiter d'avantages notables en matière de fiscalité, et vous ouvrent de belles perspectives sur le long terme. Les **économies d'impôts peuvent en effet s'élever jusqu'à 500 € par mois**, et permettre de **réduire vos impôts**. 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 : s'inscrivant avec l'inflation, votre investissement immobilier vous permet 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.



PINEL / PINEL+ : le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.



Le Prêt à Taux Zéro

**UNE AIDE À L'ACHAT EXCEPTIONNELLE QUI VOUS PERMET
DE FINANCER JUSQU'À 40 % DE VOTRE LOGEMENT**

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 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 Groupe Stradim

PROMOTEUR-CONSTRUCTEUR DEPUIS 32 ANS

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, des résidences intimistes 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 140 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.

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 **Melun, Metz, Mulhouse, Nancy, Nantes, Toulouse et Troyes**.



10
Agences
en France

Stradim en quelques chiffres



140 collaborateurs
répartis sur 4 régions



Chiffre d'affaires
167 561 000 euros TTC



959 contrats
de réservation



720 appartements livrés



Un groupe coté en bourse
depuis l'an 2000



Nos engagements

ANIMÉ PAR DES VALEURS FORTES, LA CONFIANCE, L'EXCELLENCE ET L'INNOVATION, LE GROUPE STRADIM S'ENGAGE À TOUS LES NIVEAUX.

UNE SOLIDARITÉ ANCRÉE DANS LES TERRITOIRES

Engagé de longue date au côté des associations locales, Stradim renouvelle son soutien chaque année dans des domaines variés et essentiels : le sport, la culture et les actions caritatives et humanitaires.

DES VALEURS PARTAGÉES PAR TOUS NOS COLLABORATEURS ET LA TRANSMISSION D'UN SAVOIR

Les collaborateurs qui rejoignent le Groupe Stradim apportent leurs savoir-faire et expertise pour mener à bien l'ensemble des projets. Notre culture managériale permet à chacun de porter les valeurs chères à Stradim et de les appliquer au quotidien. Notre société accueille régulièrement des étudiants, à qui ces valeurs sont tout naturellement véhiculées. Stradim a à cœur de transmettre son savoir-faire et de former les jeunes.

DES LIENS FORTS AVEC DES PARTENAIRES DE CONFIANCE

Stradim participe au dynamisme économique local. Notre vision de notre métier nous permet de favoriser l'emploi et l'insertion professionnelle dans les territoires où nous bâtissons. Pour nos chantiers, nous faisons systématiquement appel à des entreprises locales, qui partagent nos valeurs et avec lesquelles nous tissons des liens durables. Pour nous, c'est primordial.

DES CHANTIERS RESPONSABLES

Nous signons une charte « chantier propre » avec nos partenaires, afin de nous assurer que notre éthique de travail est portée par tous les professionnels qui interviennent sur nos chantiers. Elle reflète notre engagement pour la propreté, la gestion des déchets, la protection de l'environnement et la limitation des nuisances éventuelles.

Elle met l'humain au centre de nos préoccupations, en insistant notamment sur la protection des travailleurs.

UNE GESTION RAISONNÉE DES MATÉRIAUX

Pour limiter l'impact de notre activité sur les ressources de la planète, nous nous engageons à intégrer davantage de matériaux renouvelables à nos projets, et à réemployer les déchets de déconstruction lorsque c'est possible.

Stradim s'investit sur le marché de la rénovation et de la réhabilitation, pour proposer des bâtiments à la durée de vie prolongée, plus respectueux de l'environnement, du confort et de la santé de leurs occupants.

DONNER UNE NOUVELLE VIE AUX FRICHES

Nous intervenons essentiellement dans des zones déjà artificialisées. Notre objectif est de « créer la ville sur la ville » en donnant une nouvelle fonction à des espaces délaissés. En les remplaçant par des projets mixtes, nous répondons à un impératif environnemental, tout en dessinant une ville meilleure, plus intense et plus vivante, à échelle humaine.

LA CONSTRUCTION DURABLE AU SERVICE DE LA QUALITÉ DE VIE

Nous portons une grande attention au choix des sites d'implantation de nos programmes. Les opérations se trouvent à proximité des bassins d'emplois et des transports en commun, des équipements publics et des infrastructures de loisirs, ainsi que des espaces verts.

Le bien-être des futurs occupants est au cœur de notre démarche. Pour cela, nous impliquons tous les acteurs du projet en amont des programmes.

Enfin, Stradim considère que le cadre de vie ainsi que l'environnement sont des biens à part entière et qu'il est essentiel de favoriser l'harmonie visuelle. Pour cela, nous mettons un point d'honneur à respecter l'identité architecturale de chaque région dans toutes de nos réalisations.

IMAGINER ET CONSTRUIRE UNE VILLE PLUS DURABLE, PLUS HUMAINE ET PLUS VERTE

Dès la conception de nos projets, nous allions innovation et ingénierie verte. Nos architectes conçoivent des bâtiments quasiment autonomes et peu gourmands en énergie, qui bénéficient d'une approche bioclimatique et d'une isolation thermique et acoustique soignée. Les certifications qui garantissent les performances techniques et environnementales, ainsi que le confort de nos logements (Label BBC, RT 2012 et RE 2020) témoignent de notre engagement.

En réalité, les bâtiments Stradim dépassent souvent les exigences environnementales en vigueur, grâce à un souci de l'excellence qui s'exprime dans chaque détail ! Nous construisons des bâtiments adaptés aux usages de demain et notre vision de l'urbanisme intègre les évolutions en cours vers des mobilités plus vertes et plus responsables. Afin de préserver et d'encourager la biodiversité, nous nous engageons à limiter l'imperméabilisation des sols et à réintroduire pleinement la nature en ville.

Nos agences

SIÈGE DU GROUPE STRADIM

3 rue Pégase - Aéroparc 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

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

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