

*Stradim*<sup>®</sup>



**DOLCE**  
**VITA**

Milkirch  
Graffenstaden



## VIVRE À ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN, C'EST CONJUGUER VITALITÉ URBAINE ET NATURE

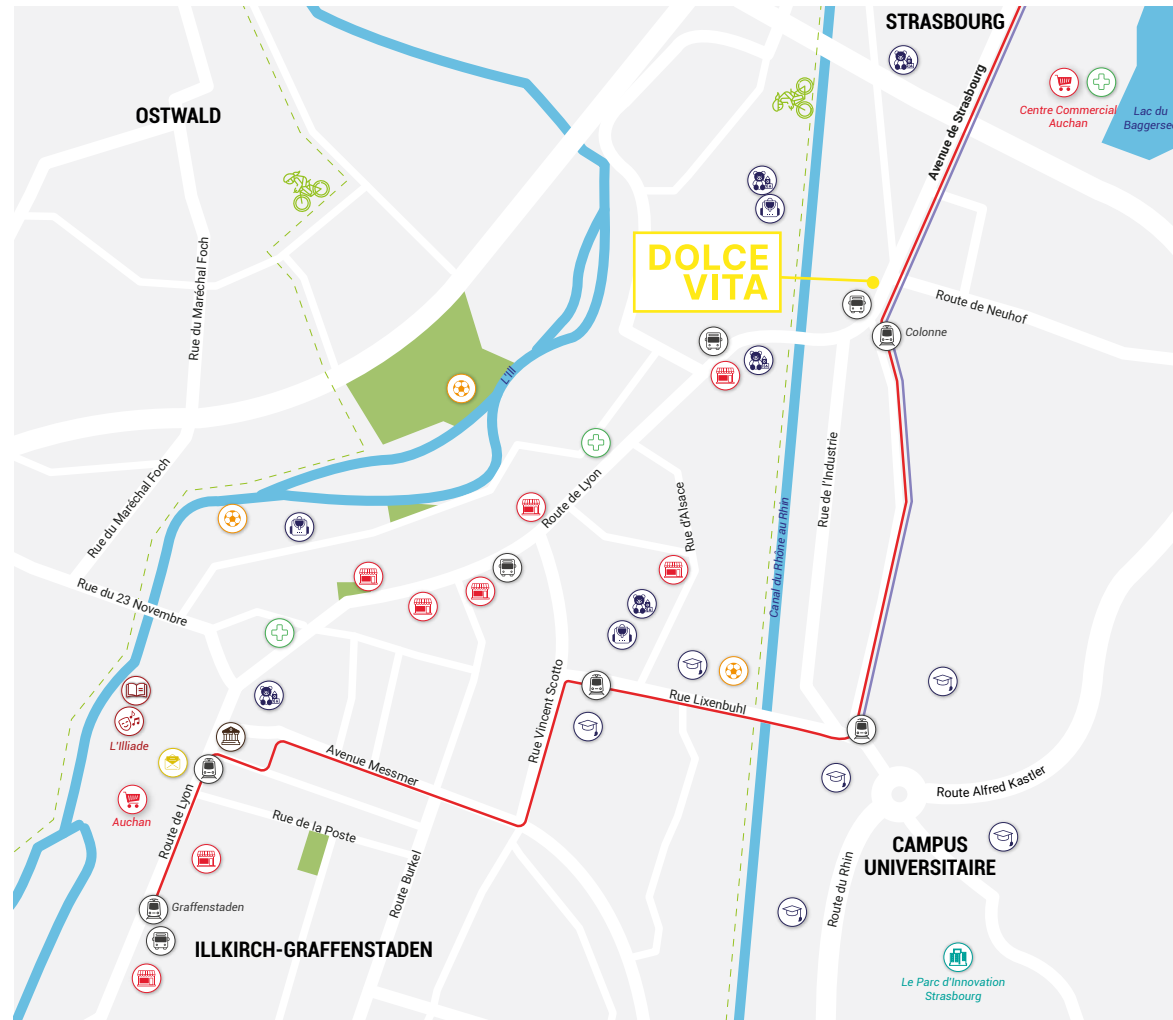
Porteuse de **valeurs environnementales et humaines fortes**, Illkirch-Graffenstaden offre à ses habitants un cadre de vie exceptionnel au cœur de l'Eurométropole. Les Illkirchois profitent au quotidien de l'effervescence de la vie urbaine et de la diversité des commerces et services de la ville. **Les multiples espaces verts et la vaste forêt**, classée réserve naturelle sont de véritables bulles d'oxygène qui permettent de se ressourcer et de profiter de la nature. Avec ses multiples centres sportifs et culturels, sa médiathèque, ses écoles ou son golf... Illkirch-Graffenstaden réunit tous les ingrédients pour vivre ses passions et profiter **d'une qualité de vie remarquable**.

Bénéficiant d'une économie dynamique et d'un solide bassin d'emploi s'appuyant sur ses zones d'activités (Albert Schweitzer, Cor de Chasse et Girlenhirsch), Illkirch-Graffenstaden se démarque également par son **excellence universitaire**. Son Parc d'Innovation, spécialisé dans les biotechnologies et les technologies de l'information, accueille le pôle de compétitivité Alsace BioValley, à la vocation mondiale reconnue, plusieurs laboratoires privés et publics et de **nombreuses entreprises innovantes**.

Parfaitement connectée, Illkirch-Graffenstaden est idéalement située à proximité directe de Strasbourg comme de l'Allemagne voisine. La ville est desservie par les lignes A et E du tram et dispose d'un accès rapide à l'autoroute A35, qui permet de rejoindre l'aéroport d'Entzheim et la gare TGV de Strasbourg en moins d'un quart d'heure.



## 87 Avenue de Strasbourg à ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN



Commerce  
Service



Crèche  
École maternelle



École d'enseignement  
supérieur



Bureau de poste



Salle de  
spectacle



Supermarché  
Hypermarché



École primaire  
Collège / Lycée



Stade  
Terrain de sports



Pharmacie



Médiathèque

# UN NOUVEL ART DE VIVRE OÙ TOUT EST À PROXIMITÉ

## TRANSPORTS

- Bus à **62 m** : 1 min à pied
- Tram à **100 m** : 2 min à pied
- Gare de Krimmeri-Meinau à **3,5 km** : 10 min en tram

## COMMERCES / SERVICES

- Centre commercial à **1 km** : 4 min en vélo
- Pharmacie à **900 m** : 3 min à vélo
- Boulangerie à **1,4 km** : 4 min à vélo
- Bureau de poste à **2,3 km** : 5 min en vélo

## ÉDUCATION

- Crèche «L'Ill aux enfants» à **700 m** : 9 min à pied
- Groupe scolaire des Vergers à **700 m** : 9 min à vélo
- Collège du Parc à **1,8 km** : 5 min à vélo
- Lycée polyvalent Le Corbusier à **1,6 km** : 5 min à vélo
- IUT Robert Schuman à **1,2 km** : 5 min à vélo

## LOISIRS

- Stade à **1,8 km** : 6 min en vélo
- L'Illiade à **2,5 km** : 8 min en vélo
- Médiathèque à **2,6 km** : 8 min en vélo
- Complexe sportif du Lixenbuhl à **1,9 km** : 6 min en vélo





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.

## UNE DOUCEUR DE VIVRE AU QUOTIDIEN

Le long de l'Avenue de Strasbourg, la **façade élégante** de la résidence Dolce Vita s'orne d'une fresque contemporaine et rythmée. Les **volumes harmonieux de ses terrasses** surplombent ses abords verdoyants, plantés d'arbres et de haies paysagères choisis parmi les essences locales.

Parfaitement intégrée dans son environnement, la résidence offre **un cadre de vie contemporain et vivant, à quelques pas du tramway**. Son adresse recherchée vous permettra d'accéder facilement aux nombreux commerces et services du centre-ville, aux écoles de vos enfants, mais aussi aux multiples lieux de détente, qui répondront à vos envies de sport ou de culture.







## UN APPARTEMENT CONFORTABLE ET À VOTRE IMAGE

Conçu pour s'adapter à vos exigences quotidiennes, votre futur logement fait l'objet d'**une réalisation rigoureuse et soignée**. Ses pièces de vie se prêtent à toutes vos envies d'agencement et de décoration. L'attention particulière apportée à l'isolation acoustique et thermique vous permet de bénéficier tout au long de l'année d'un logement chaleureux, baigné par la lumière naturelle grâce à ses **généreuses ouvertures**.

Chaque appartement dispose également d'une **vaste terrasse**, qui vous permettra d'apprécier pleinement la douceur des beaux jours. Véritable pièce de vie supplémentaire, elle se prête aussi bien au farniente qu'aux retrouvailles entre amis.



### DES PRESTATIONS À LA HAUTEUR DE VOS EXIGENCES

- Ascenseur
- Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur
- Porte palière renforcée
- Placard dans l'entrée de l'appartement (selon plan)
- Pièces de jour carrelées
- Parquet stratifié dans les chambres
- Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes
- Portes-fenêtres et fenêtres oscillo-battantes (sur châssis compatible)
- Plafond et mur en peinture lisse blanche
- Chauffage par chaudière collective gaz à condensation
- 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 50 % de votre résidence principale. Avec le dispositif Pinel, votre réduction d'impôts peut atteindre jusqu'à 375 euros par mois. Ainsi, votre patrimoine immobilier est financé en grande partie par les loyers perçus et la quote-part de réduction d'impôts.



# 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 leurs 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 vie. Épaulés par des outils numériques, telles que les visites virtuelles et modélisations 3D, nous aidons nos clients à visualiser parfaitement leur futur bien. 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 ÇA 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 Groupe Stradim

## **Promoteur-Constructeur depuis plus de 30 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.

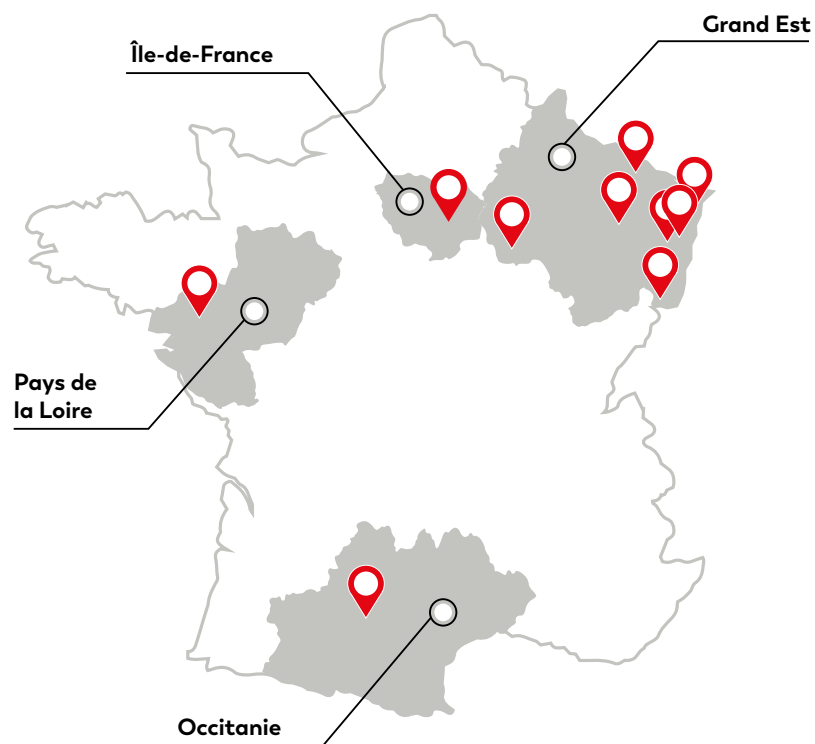
## **À l'écoute des clients et au service de la qualité de vie**

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.



# 10 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

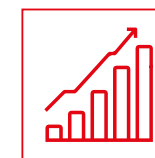
promoteur multi-régional. Nos équipes développent les opérations et accompagnent les clients dans leur achat depuis notre siège à Entzheim en périphérie de Strasbourg et nos agences de Haguenau, Melun, Metz, Mulhouse, Nancy, Nantes, Toulouse et Troyes.



**PROMOTEUR  
CONSTRUCTEUR**



**PLUS DE 140  
COLLABORATEURS  
RÉPARTIS SUR 4 RÉGIONS**



**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 vertueuses... 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 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*<sup>®</sup>

---



# 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

## **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**

70 rue aux Arènes  
57000 Metz  
03 87 57 52 57

## **LORRAINE - AGENCE DE NANCY**

40 boulevard d'Austrasie  
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