

VILLA PAULINE

CHALLANS



Stradim[®]

▲
ATLANTIQUE

UNE VILLE DYNAMIQUE AU CARACTÈRE AUTHENTIQUE

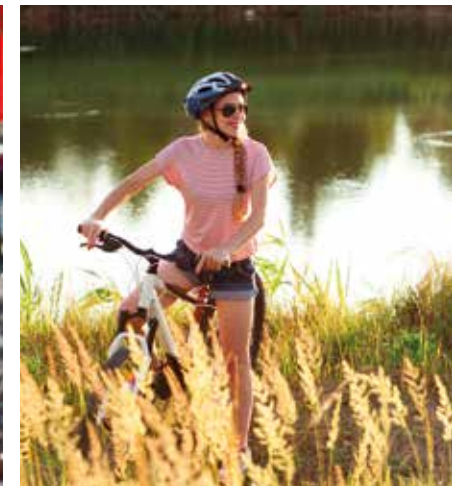
Capitale du Marais breton, **Challans cultive la douceur de vivre** à quelques kilomètres de l'océan Atlantique. Son dynamisme est soutenu par son économie solide : plus de 1500 entreprises confirment son **attractivité**, dont 300 commerces en cœur de ville ou en périphérie. **Fière de son patrimoine** et de son caractère authentique, Challans conjugue croissance économique et qualité de vie préservée.

Réputée pour ses marchés, la commune en accueille trois chaque semaine, dont le plus grand du nord-ouest vendéen. Toute l'année, ils permettent aux habitants de s'approvisionner simplement en produits frais, locaux et de saison.

Challans profite également d'un **emplacement idéal**. Elle se situe à 40 minutes de La Roche-sur-Yon et des Sables-d'Olonne, à seulement 45 minutes de Nantes, de son aéroport international et de sa gare TGV. **À 15 minutes des plages** et des stations réputées de la Côte de Lumière, Saint-Jean-de-Monts et Saint Gilles Croix de Vie, elle sait également ravir les amoureux de nature et de loisirs de plein air.

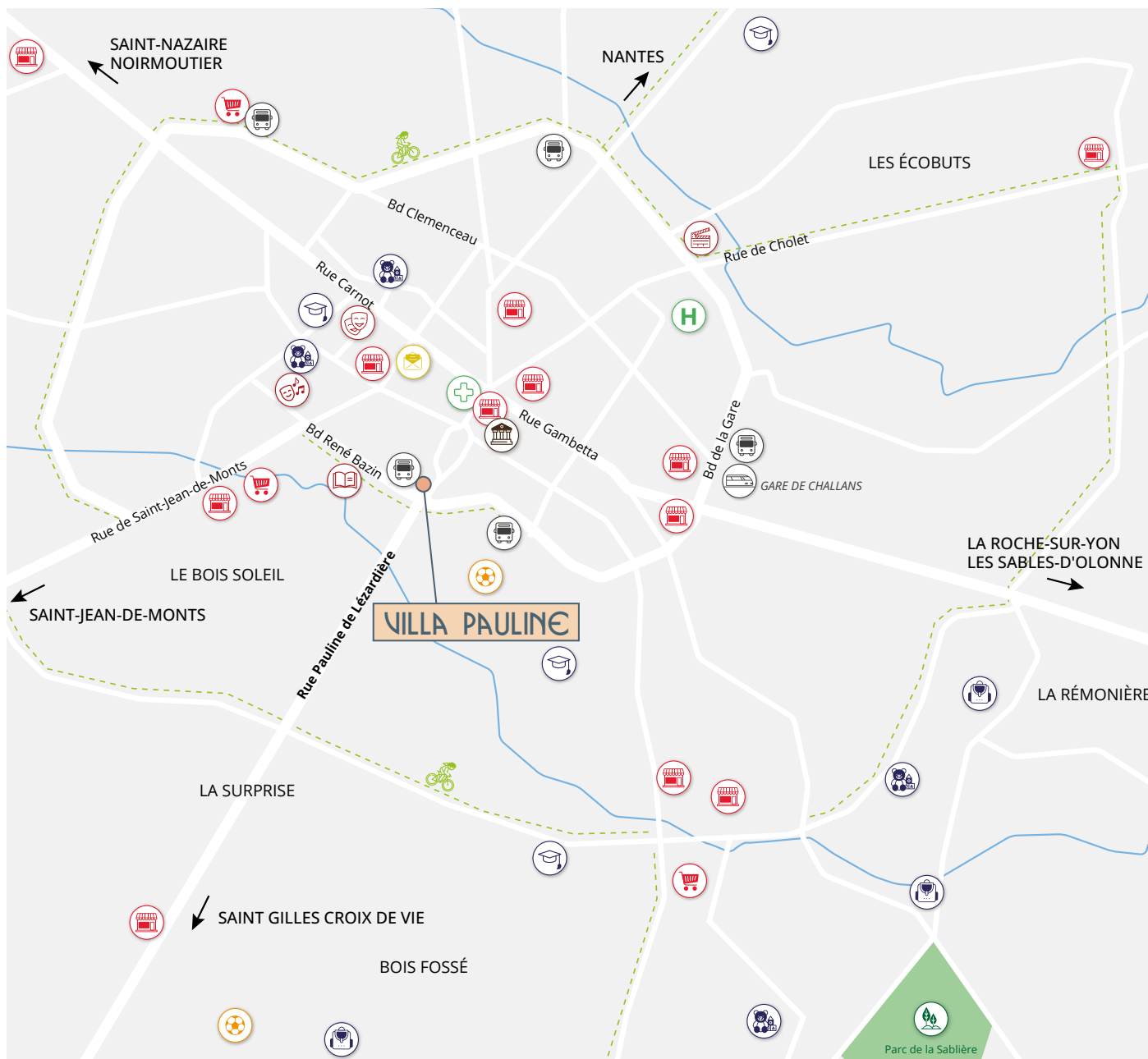


Marché



Piste cyclable dans les marais

VILLA PAULINE : 8 RUE PAULINE DE LÉZARDIÈRE



TRANSPORTS

- Bus au pied de la résidence
- Gare de Challans à 1 km : 2 min en voiture
- Pistes cyclables au pied de la résidence

COMMERCES / SERVICES

- Supermarché Intermarché à 1 km : 3 min en voiture
- Boulangerie à 290 m : 2 min à vélo
- Pharmacie à 300 m : 2 min à vélo
- La Poste à 350 m : 5 min à pied
- Centre hospitalier à 1,4 km : 3 min en voiture

ÉDUCATION

- Crèche à 1 km : 3 min en voiture
- Écoles maternelle et primaire à 750 m : 2 min en voiture
- Collège à 750 m : 3 min à vélo
- Lycée à 1,6 km : 4 min en voiture

LOISIRS

- Médiathèque à 250 m : 3 min à pied
- Théâtre à 550 m : 3 min à vélo
- Stade municipal à 500 m : 2 min à vélo
- Cinéma à 1,6 km : 3 min en voiture
- Parc de la Sablière à 2,5 km : 5 min en voiture
- Plages à 18 km : 21 min en voiture

Temps indicatifs, sans circulation - Source : Google Maps.

L'EMPLACEMENT IDÉAL POUR PROFITER PLEINEMENT DU QUOTIDIEN

À **proximité directe du centre-ville** et de ses commerces, à 300 m du stade et de la piscine municipale, à 500 m du supermarché et de la Maison des Arts, et à moins de 750 m des écoles, la résidence Villa Pauline est idéalement située pour que toute la famille puisse profiter pleinement du quotidien.

La ville offre une **palette complète d'activités** aux amateurs de sport et de culture et met à disposition de nombreuses infrastructures municipales (salles et terrains de sport, piscine). Dotée d'une médiathèque, d'un théâtre et d'un conservatoire municipal de musique, la commune accueille une soixantaine d'événements culturels par an, dont la Folle Journée de Nantes en région et un festival de jazz.

Challans dispose de **nombreuses écoles** publiques et privées : 6 groupes scolaires (maternelle et élémentaire), 3 collèges et 3 lycées sont répartis sur le territoire de la commune. L'accueil périscolaire et les nombreuses possibilités de garde et de loisirs permettent l'organisation facile de votre **vie familiale**.





DES PRESTATIONS À LA HAUTEUR DE VOS EXIGENCES

- Ascenseur
- Portes palières renforcées
- Porte-fenêtre et fenêtre oscillo-battante (sur châssis compatible)
- Volets roulants motorisés sur baie vitrée du séjour
- Murs et plafonds réalisés en peinture lisse
- Pièces de jour carrelées (dimensions 45 x 45 cm)
- Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes
- Chauffage par chaudière individuelle
- Place de parking privée
- Logement personnalisable (selon demande)



UN LOGEMENT DÉDIÉ AU CONFORT ET AU BIEN-VIVRE

Avec ses façades claires rehaussées d'orange vif et ses balcons tournés vers le soleil, la résidence Villa Pauline s'installe harmonieusement au cœur de Challans. À l'arrière du bâtiment, les places de stationnement engazonnées s'entourent d'un **écran végétal**.

Chacun des appartements, du 2 au 4 pièces, fait l'objet d'une conception rigoureuse et de **finitions soignées**. Les prestations signées Stradim, ainsi que l'attention portée à l'isolation acoustique et thermique, procurent un niveau de confort optimal.

Les **volumes généreux** des pièces à vivre, dont les larges ouvrants laissent entrer librement la lumière naturelle, vous offrent toute latitude pour aménager un intérieur chaleureux et à votre image. Chaque logement se prolonge vers l'extérieur : les vastes terrasses et balcons se transforment aux beaux jours en véritables pièces de vie supplémentaires, qui invitent à de longs moments de détente et aux retrouvailles ensoleillées.



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.



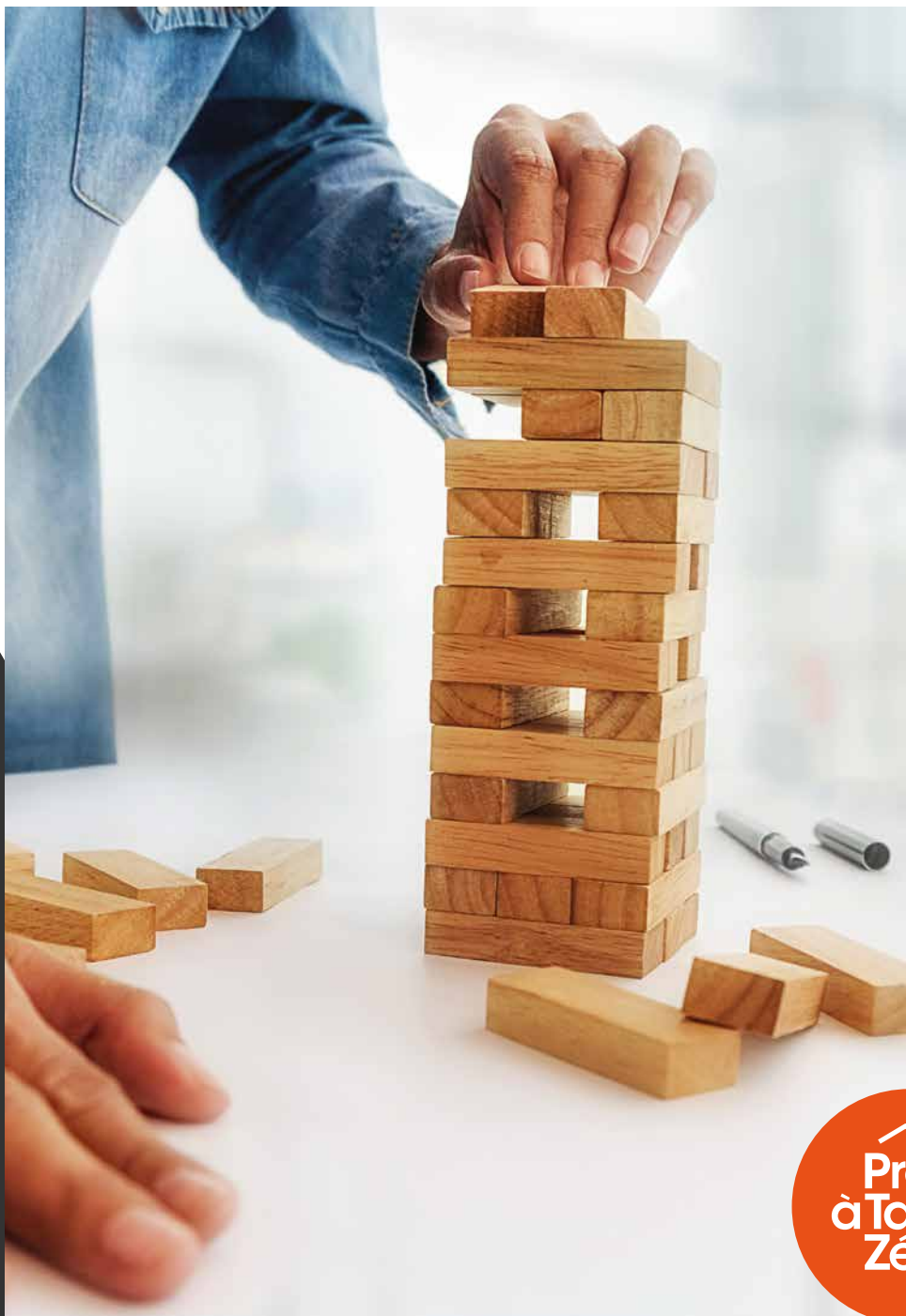
La conception participative

*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.

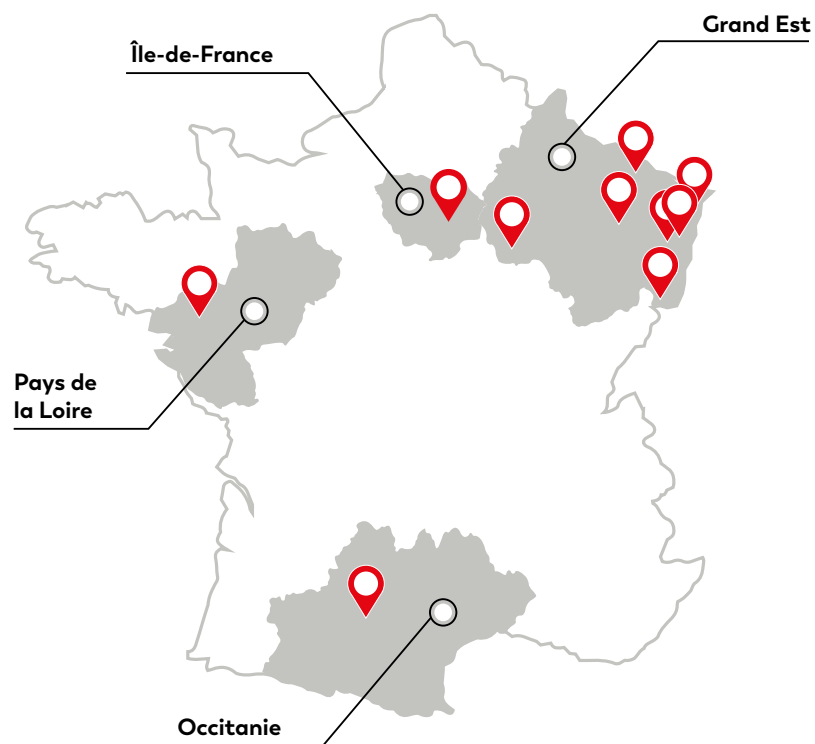
La synergie de tous les métiers de la promotion immobilière permet au Groupe Stradim de mener des opérations responsables et innovantes de toutes tailles. Développeurs fonciers, architectes, économistes de la construction, responsables de travaux, conseillers commerciaux... toutes et tous se mobilisent 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

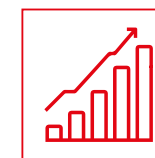
promoteur multi-régional. Nos équipes développent les opérations et accompagnent les clients dans leur achat depuis notre siège à Entzheim en périphérie de Strasbourg et nos agences de Haguenau, Melun, Metz, Mulhouse, Nancy, Nantes, Toulouse et Troyes.



**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[®]



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