



LES JARDINS  
D'OLYMPPE  
L I N G O L S H E I M



*Stradim*<sup>®</sup>



# LA VIE URBAINE, LA SÉRÉNITÉ EN PLUS

Située à la lisière de Strasbourg, **Lingolsheim** est une ville en plein développement qui sait **veiller au bien-être de ses habitants**. Vivante et accueillante, la commune dispose d'une **multitude de services** et de **commerces** qui apportent qualité de vie et simplicité au quotidien. Le **marché du vendredi matin** est un rendez-vous incontournable pour la convivialité et pour faire le plein de produits locaux.

Avec ses parcs et ses espaces de verdure, avec ses infrastructures pour les familles - de la petite enfance jusqu'au collège - avec sa médiathèque et sa piscine, **Lingolsheim est une ville où il fait bon vivre à tout âge.**

Son **réseau de transport est aussi un atout incroyable**, pour se déplacer en tram, en train et en bus, mais aussi à vélo grâce à ses nombreuses pistes cyclables. Et pour se connecter à l'Alsace et au monde, un accès rapide à l'autoroute A35 et à l'aéroport d'Entzheim facilite encore votre mobilité.

Lingolsheim offre un cadre de vie idéal pour profiter de la tranquillité d'une petite ville tout en restant à **proximité immédiate de Strasbourg**. Rien d'étonnant à ce que ce soit une des communes les plus recherchées de l'Eurométropole !

## LES JARDINS D'OLYMPPE

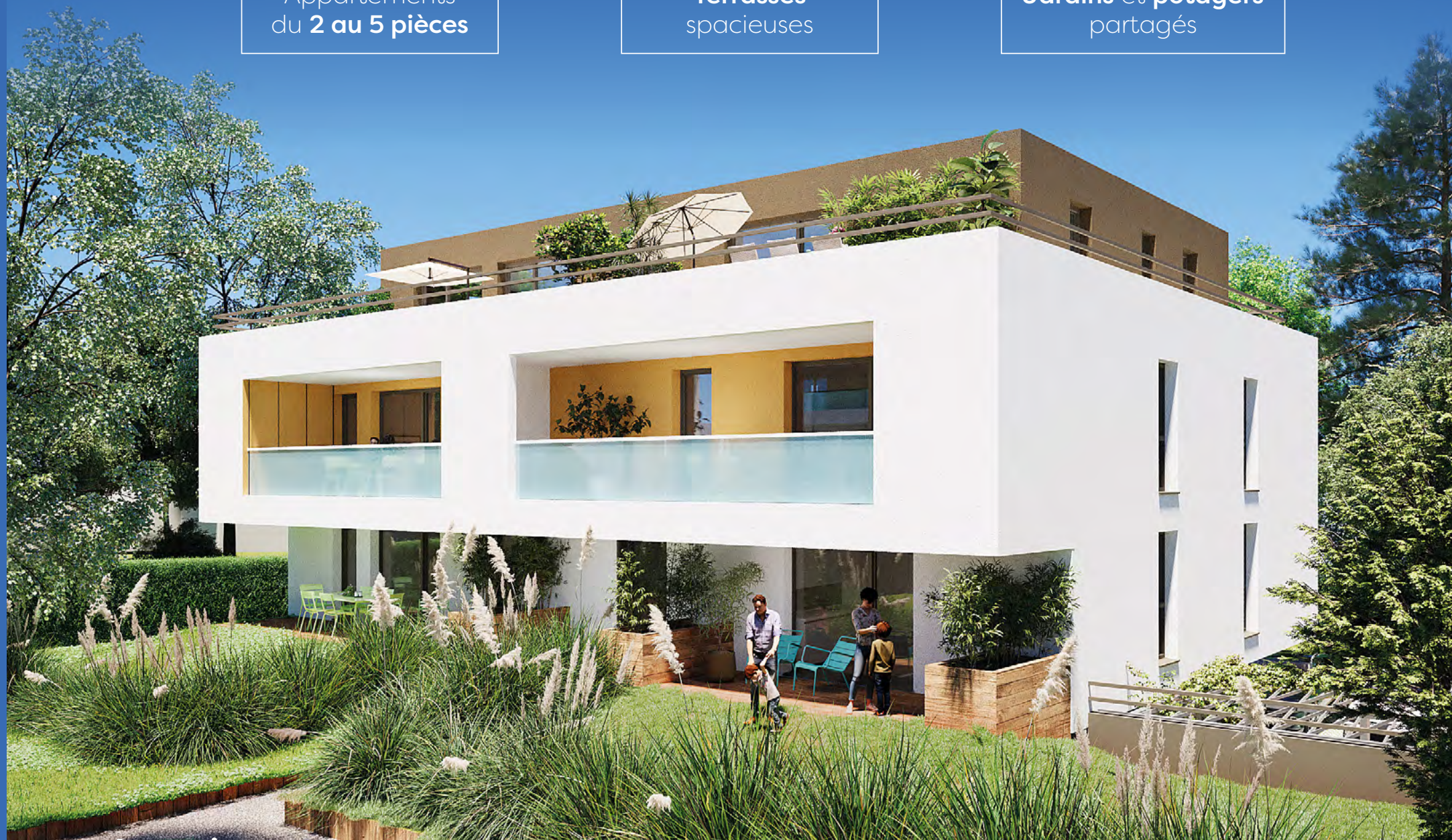




Appartements  
du **2 au 5 pièces**

**Terrasses**  
spacieuses

**Jardins et potagers**  
partagés





---

## UN QUARTIER TRANQUILLE ET LA NATURE À DEUX PAS

Le quartier résidentiel des **Jardins d'Olympe** offre une situation rêvée pour profiter de la tranquillité chez soi, sans renoncer à la proximité des commerces qui rendent le quotidien plus agréable.

À quelques minutes à pied, la zone de nature et de loisirs de l'**étang Zimmer** vous attend. Ce véritable havre de paix est le rendez-vous des amateurs de balades, des sportifs, des pêcheurs et des joueurs de pétanque. Que ce soit pour vous ou pour vos enfants, les **activités de plein air invitent à la détente**.

Vous cherchez un cadre de vie paisible, avec toutes les commodités de la ville ? Vous avez trouvé le lieu parfait **pour un quotidien plus doux et harmonieux**.

---



# LES JARDINS D'OLYMPE



# LES JARDINS D'OLYMPE





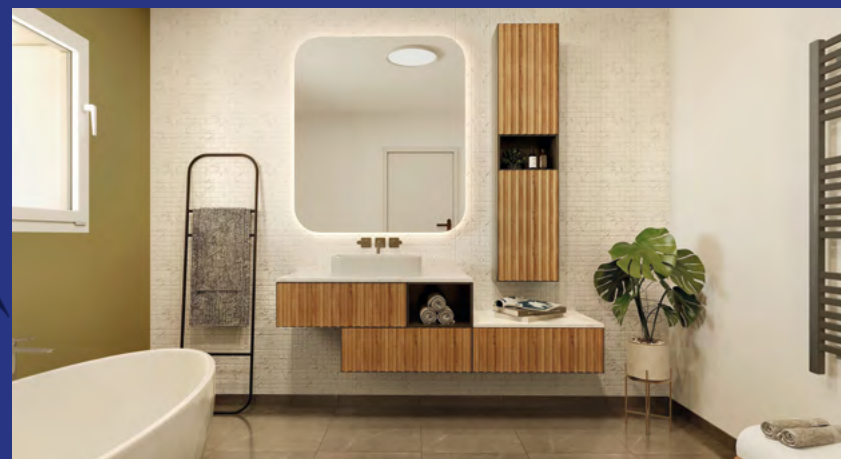
# UNE RÉSIDENCE À TAILLE HUMAINE, UN LIEU DE VIE PRIVILÉGIÉ

Les **Jardins d'Olympe** conjuguent l'élégance d'une architecture contemporaine avec une **conception bioclimatique innovante**. Ici, l'énergie est optimisée et vous vivez en **harmonie avec la nature, tout au long de l'année**.

Les **stationnements principalement souterrains** et le **vaste local à vélos** libèrent de l'espace en surface, accentuant encore l'impression de **vivre dans un écrin de verdure**.

Pour les familles, comme pour les seniors, les appartements, du **2 au 5 pièces**, sont accessibles via un ascenseur.

**Aux Jardins d'Olympe, chaque détail est pensé pour offrir une qualité de vie exceptionnelle et un cadre de vie enchanteur où l'on se sent délicieusement bien.**





## LA MAGIE DE LA VERDURE POUR UN CADRE DE VIE ENCHANTEUR

Cette résidence haut de gamme, nichée **autour d'un jardin paysager**, est une véritable oasis de fraîcheur, peuplée du doux chant des oiseaux. Un environnement idyllique pour profiter de précieux **moments de détente sur sa terrasse ou son jardin**, en toute intimité.

Entouré de verdure, le **potager partagé** est le cœur battant de la résidence, pour sa **convivialité** et les **rencontres entre voisins**. Et quel plaisir de récolter tomates, salades et herbes fraîches aux beaux jours !





An architectural rendering of a modern residential courtyard garden. The scene is bright and sunny, with a clear blue sky. In the background, there are modern, multi-story apartment buildings with white facades and balconies. The foreground and middle ground are dominated by a lush green lawn. Several large, mature trees with dense green foliage are scattered throughout the space. A winding gravel path leads through the garden. In the center, a group of people is gathered: a man sits on a wooden bench reading a book, while others stand and talk nearby. The garden is bordered by low wooden planters containing various plants and grasses. The overall atmosphere is one of a well-maintained, communal outdoor space.

# LES JARDINS D'OLYMPPE

---

# Un intérieur qui vous ressemble !

Les logements des Jardins d'Olympe sont conçus pour **optimiser le confort** et le **bien-être de leurs occupants**. Majoritairement traversants ou à double exposition, tous bénéficient d'une **ventilation naturelle** et d'un ensoleillement optimal pour des **intérieurs incroyablement lumineux**.

La grande pièce à vivre, baignée de lumière, s'ouvre sur de **larges baies vitrées**, pour accéder directement au balcon, à la terrasse et au jardin de plein pied et profiter du soleil.

Chaque appartement peut être **aménagé sur mesure** pour s'adapter parfaitement à vos envies et créer un chez-vous **chaud et à votre image**.

---





# DES PRESTATIONS POUR VOTRE PLUS GRAND CONFORT

- Résidence clôturée et arborée
- Terrasses et balcons
- Hall d'entrée conçu par un architecte d'intérieur
- Carrelage dans les pièces de vie
- Parquet stratifié dans les chambres
- Salle de bains équipée
- Possibilité de rez-de-jardin
- En option, possibilité de stationnements prêts pour l'installation de bornes de recharges
- Local vélos





# 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.



# LA TVA RÉDUITE

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

## ACHETEZ VOTRE APPARTEMENT POUR Y VIVRE

Parmi les principaux dispositifs d'aide à l'accession 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'accession. 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.

**TVA  
RÉDUITE**

Réduction de 14,5% de la TVA : sous réserve d'éligibilité.



# 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.

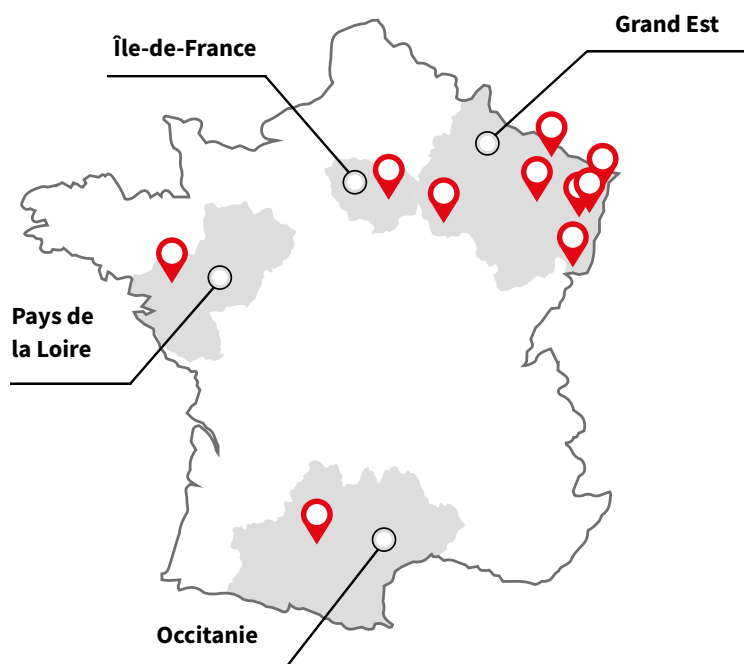
En 2000, l'introduction du Groupe sur le Marché Boursier Parisien, puis sur Euronext - Alternext Paris pour les entreprises en croissance, a permis de dégager les moyens financiers nécessaires à son développement.

## **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



## 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 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.

*Stradim*<sup>®</sup>



**ALSACE - AGENCE D'ENTZHEIM**

**3 rue Pégase • [accueil@stradim.fr](mailto:accueil@stradim.fr)**

**03 88 15 40 50 • [stradim.fr](http://stradim.fr)**

NOS AUTRES AGENCES

HAGUENAU | MELUN | METZ | MULHOUSE | NANCY | NANTES | STRASBOURG | TOULOUSE | TROYES

SIÈGE DU GROUPE : 3 RUE PÉGASE - 67960 ENTZHEIM