



STRASBOURG

293-301, route de la Wantzenau
La Robertsau

VILLA DIANE

Architecture, art de vivre, adresse,
à proximité de la forêt de la Robertsau


PROMOGIM
L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

UN QUARTIER RÉSIDENTIEL, VERT ET AÉRÉ, PROFITANT D'UN ACCÈS AISÉ AU CENTRE DE STRASBOURG

“Villa Diane” est située route de la Wantzenau, dans le quartier tranquille de La Robertsau, aéré et vert, dont l’habitat se compose de petites résidences et de maisons. Cet emplacement offre un accès facile aux services nécessaires à une bonne qualité de vie : les commerces, les établissements scolaires, ainsi que les équipements culturels et sportifs.

“Villa Diane” c’est aussi pouvoir se déplacer aisément, grâce à la ligne d’autobus n° 72 à 50 m, desservant la ligne E du tramway et le centre de Strasbourg, et à une piste cyclable passant devant la résidence. Côté détente, le résident dispose de la forêt de la Robertsau, très appréciée des familles pour son grand choix de promenades et ses plans d’eau, et du parc de Pourtalès.

La résidence est séparée de l’espace public par une grille en serrurerie qui souligne son caractère résidentiel et privé. Elle accueille deux petits immeubles qui, grâce à leur hauteur limitée à deux étages, s’intègrent parfaitement dans le tissu bâti environnant. Leur architecture contemporaine, harmonieuse dans ses lignes et soignée dans ses matériaux, participe à l’élégance et à la qualité de ce cadre résidentiel. Les espaces verts arborés

qui entourent les immeubles créent un cadre de vie agréable et paisible.

Chaque bâtiment comprend un nombre réduit d’appartements, 15 seulement, ce qui constitue un gage de tranquillité. Ils se prolongent d’une terrasse en rez-de-jardin, d’un balcon au 1^{er} étage ou d’une terrasse “plein ciel” au 2^{ème} étage. Ces espaces extérieurs, invitent à apprécier pleinement les bonnes expositions, en particulier Sud-Ouest et Sud-Est. Pour la plupart des logements, le séjour bénéficie d’une double exposition.

Les plans assurent une bonne distribution des pièces, tandis que les prestations de bon niveau garantissent un confort optimal.

Situation de qualité offrant tranquillité et accès facile aux services et au cœur de Strasbourg; cadre de vie résidentiel et privatisé, élégant par son architecture et agréable à vivre par ses aménagements paysagers; appartements confortables et fonctionnels, ouverts sur un balcon ou une terrasse. L’ensemble de ces avantages est propice à un bel art de vivre et gage d’un investissement patrimonial pérenne.





L'ÉLÉGANCE ET LA FONCTIONNALITÉ D'UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE OUVERTE À LA LUMIÈRE

La qualité et l'élégance de l'architecture contribuent à l'ambiance résidentielle de la "Villa Diane". Surmontés de toits-terrasses et s'élevant sur deux étages seulement, les immeubles développent une volumétrie horizontale, ce qui limite leur impact sur l'environnement. Traité en attique, le 2^{ème} étage atténue encore la perception des volumes.

Pour offrir cohérence et unité de style à l'ensemble, les deux bâtiments présentent la même architecture, qu'ils déclinent chacun de manière particulière. Les façades captent la lumière par un enduit clair, les pans en retrait étant marqués par une teinte gris beige, créant ainsi un effet de rythme entre le premier et l'arrière-plan. L'étage d'attique, quant à lui, est mis en valeur par un enduit gris. Cette harmonieuse palette chromatique s'enrichit des aplats gris soulignant l'espace entre certaines baies.

Les deux immeubles sont reliés par une galerie éclairée par de larges surfaces vitrées et desservant les deux halls d'entrée.

A l'arrière, ces grandes baies ouvrent sur des espaces paysagers, faisant ainsi "entrer" visuellement la nature au cœur de l'espace bâti. Cette galerie s'adjoint des locaux annexes, percés de deux ouvertures en "hublots" et revêtus de parements d'aspect pierre naturelle. Ce matériau est repris pour habiller ponctuellement les soubassements et les piliers du portillon d'accès de la résidence.

Les façades doivent leur légèreté et leur fluidité au traitement des garde-corps des balcons et terrasses : ceux-ci, en verre au rez-de-jardin et au 1^{er} étage, ou en serrurerie au 2^{ème}, laissent largement entrer la lumière dans les appartements.

Les "casquettes" prolongeant les toits-terrasses, les piliers portant certains balcons... viennent conforter l'inspiration contemporaine de cette architecture soignée dans tous ses détails.





UN CADRE EMBELLI PAR DES ESPACES VERTS ET DES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS QUALITATIFS

Pour offrir au résident un lieu de vie sûr et tranquille, “Villa Diane” est clôturée par une grille côté rue, et, sur ses autres côtés, par des murets ou des clôtures grillagées existants.

Route de la Wantzenau, un portillon à digicode ouvre sur une allée intérieure bordée d’arbustes et rythmée de quelques marches. Celle-ci conduit à l’entrée de la résidence, privatisée par un digicode. La décoration et les volumes de la galerie d’accès des deux halls soulignent le caractère résidentiel de

la “Villa Diane”. L’accès aux logements est protégé par vidéophone.

Un portail automatique permet aux voitures d’accéder à une voie intérieure desservant le parc de stationnement en sous-sol, dont l’entrée est sécurisée par une porte basculante télécommandée. Il se compose de garages fermés et d’une place de parking. Pour assurer au résident sécurité et praticité optimales, il est relié aux paliers d’étages par les deux ascenseurs.

Deux locaux pour vélos sont prévus : l’un au rez-de-jardin, attendant au hall d’entrée, le second au sous-sol.

Les aménagements extérieurs — espaces verts, cheminements piétons et automobiles, mobilier urbain — ont retenu toute l’attention des concepteurs. Les surfaces non bâties sont engazonnées et plantées d’arbustes d’ornement et d’arbres à hautes tiges.



Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels



Bât. A

Bât. B

Entrée parking sous-sol

Entrée piétons

Route de la Wantzenau

Piste cyclable

DES APPARTEMENTS BIEN AGENCÉS AUX PRESTATIONS DE GRAND CONFORT

LES PARTIES COMMUNES

- Halls d'entrée décorés de grès cérame poli, panneaux façon bois, miroir et appliques murales (selon projet de l'architecte).
- Paliers avec moquette au sol, murs aux teintes pastel et appliques murales ou plafonniers (selon projet de l'architecte).



- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence
- Portes palières en stratifié, pommeau et garnitures en acier brossé, seuil à la suisse et joint isophonique.
- Ascenseurs avec cabine décorée d'un miroir desservant chaque niveau.

LES FINITIONS

- Carrelage Saloni* dans les pièces humides et le séjour sur chape flottante.
- Parquet stratifié dans les entrées, dégagements et chambres, sur chape flottante.
- Peinture blanche sur revêtement intissé dans toutes les pièces.
- Portes intérieures finition laquées blanches avec poignées finition nickel satiné.
- Menuiseries extérieures en PVC avec coffres monoblocs. Portes-fenêtres et fenêtres ouvrant à la française. Fenêtres équipées d'un mécanisme oscillo-battant. Volets roulants électriques dans les séjours.



- Faïence murale Saloni* avec frise dans les pièces humides.
- Salles de bains aménagées avec un meuble de toilette, vasques intégrées, mitigeurs Grohe*, grand miroir, applique lumineuse, baignoire acrylique et support mural de douche.
- WC suspendu.
- Lave-mains dans les toilettes à partir du 3 pièces (selon plans).
- Placards avec portes coulissantes (selon plan).

LA PERSONNALISATION

- Parquets stratifiés, carrelages, faïences (nombreux coloris au choix dans la gamme Promogim).
- Possibilités d'options selon l'avancement des travaux (Parquet massif...).

L'ISOLATION ET LE CHAUFFAGE

- Isolation thermique et acoustique renforcée : isolation thermique intérieure sur briques en terre



cuite, double vitrage, menuiseries extérieures et volets roulants de couleur gris anthracite.

- Plancher chauffant par l'intermédiaire d'une chaudière collective gaz.
- Production d'eau chaude assurée par la chaudière collective gaz.

LA SÉCURITÉ

- Portillon piétons protégé par digicode.
- Halls d'entrée sécurisés par un sas avec digicode et vidéophone relié à chaque appartement.
- Portes palières à âme pleine, équipées d'une serrure multipoints et de paumelles anti-dégondage. Seuils à la suisse.
- Volets roulants sur toutes les ouvertures.
- Grilles, clôtures rigides, murs existants et grillage fermant la résidence sur les limites séparatives.
- Portail télécommandé pour l'accès voitures.

* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.

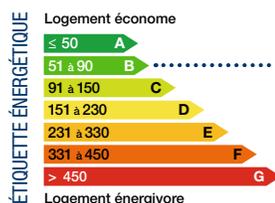


LA RÉGLEMENTATION R.T. 2012 EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

La nouvelle réglementation thermique 2012 fixe une consommation conventionnelle moyenne d'énergie primaire de référence annuelle, conformément à la loi Grenelle II.

Elle répond au besoin de confort tout en limitant la consommation maximale d'énergie primaire, pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage des locaux.

- Prise en compte, en amont du projet, des dimensions architecturales (forme, compacité, orientation et organisation des ouvertures du bâtiment), bioclimatiques (intégration des apports solaires et préservation du confort d'été), techniques et économiques.
- Isolation des toitures, parois et limitation des déperditions thermiques.
- Choix de matériaux et d'équipements performants.
- Réduction des consommations énergétiques par rapport aux précédentes réglementations thermiques.



VILLA DIANE

Consommation énergétique en kWh/m²/an en énergie primaire.

Ce classement est donné à titre indicatif. Il ne peut en aucun cas se substituer à la réalisation du diagnostic de performance énergétique de chaque appartement qui sera réalisé par un organisme spécialisé.



Photos et décorations non contractuelles

PROMOGIM

DES RÉFÉRENCES RÉGIONALES RECONNUES

QUALITÉ DE VIE, ARCHITECTURE ET INNOVATION

Promogim sélectionne l'emplacement de ses résidences selon des critères exigeants : proximité des commerces, des écoles et des transports, présence d'espaces verts... autant d'éléments qui améliorent la qualité de vie. Promogim attache une grande importance à la qualité de ses architectures, qu'elles soient classiques ou contemporaines.



Strasbourg - Villa Molière

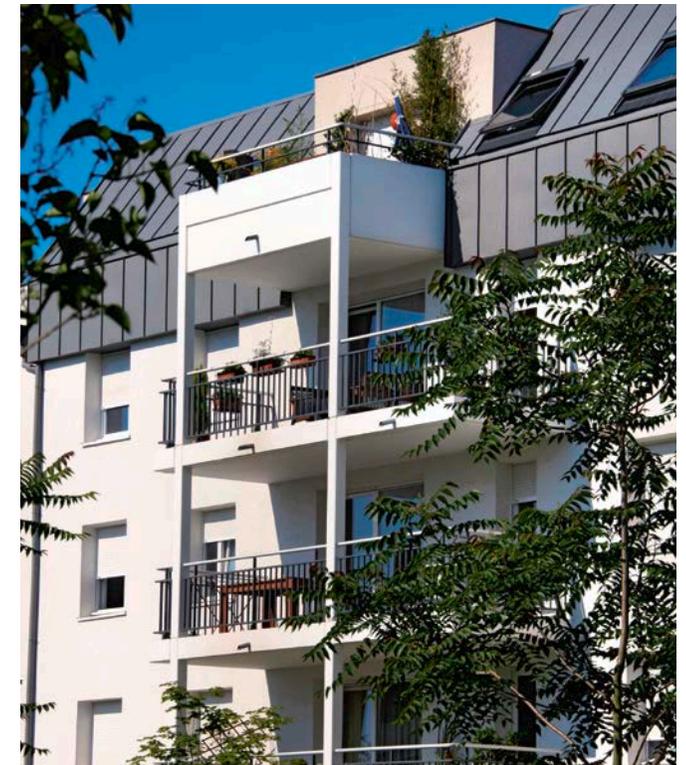


Strasbourg - Jardin des Arts

Les espaces intérieurs font l'objet de la même recherche de qualité : plans fonctionnels, prestations soignées... Quant aux aménagements extérieurs, ils prévoient souvent des espaces paysagers agrémentant le cadre de vie.

Promoteur-constructeur visionnaire, Promogim traduit son engagement global et durable en matière

de qualité avec des résidences répondant à des normes de plus en plus élevées en matière d'environnement et d'économie d'énergie telle que la Règlementation Thermique RT 2012.



Strasbourg - Espace & Jardin

Choisir Promogim, c'est ainsi être assuré de réaliser un placement sûr et pérenne.

PROMOGIM

DES RÉFÉRENCES NATIONALES PÉRENNES



Île-de-France



Provence



Alsace



Bourgogne

Avec à son actif 100 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis plus de 48 ans, démontre son savoir-faire et son expérience en s'appuyant sur huit directions régionales expérimentées.



Nord



Rhône



Ouest



Franche-Comté

Partenaire solide et fiable grâce à d'importants capitaux propres, Promogim, c'est aussi la sécurité financière d'une cotation exceptionnelle, une garantie financière d'achèvement des travaux, des assurances biennales et décennales sur les constructions.



Côte d'Azur

TOUS LES SERVICES À PROXIMITÉ



“Villa Diane” offre la proximité des commerces et services indispensables à une bonne qualité de vie.

LA VIE QUOTIDIENNE

- Commerces de proximité à 1000 m, supermarché à 2000 m, marché à 3300 m.
- Crèche à 200 m, école maternelle et primaire à 1800 m, collège à 3000 m.
- Mairie à 3000 m, bureau de poste à 3000 m.

LES DÉPLACEMENTS

- Piste cyclable passant devant la résidence.
- A 50 m, station “Bussière” de la ligne d’autobus n° 72 conduisant à l’arrêt “Robertsau Boecklin” de la ligne E du tramway en 10 mn environ.

LES LOISIRS

- Forêt de la Robertsau à 700 m.
- Piscine à 1000 m, courts de tennis à 1000 m, stade à 2000 m.
- Parc de Pourtalès à 2000 m.
- Centre socio-culturel à 2000 m.
- Médiathèque à 3000 m.
- Centre équestre du Waldhof et club de sport à 2700 m.



ESPACE DE VENTE : 293, route de la Wantzenau - 67000 Strasbourg

Ouvert vendredi et samedi de 10h à 12h30 et de 14h à 19h.

Mardi, mercredi et jeudi de 14h à 19h. Fermé dimanche et lundi.

Tél. : 03 88 65 09 86 - www.promogim.fr

Direction Régionale : Immeuble Le Forum - 52, route de Bischwiller - 67300 Schiltigheim - Tél. : 03 88 36 27 81

PROMOGIM
L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL