

ECKBOLSHEIM

Rue des Champs

VILLA BEL-AIR

Aux portes de Strasbourg,
un lieu de vie offrant calme, élégance et verdure





“ Associant confort et fonctionnalité, notre réalisation regroupe tous les atouts pour vous assurer une qualité de vie optimale. ”

Thomas Ecklé
Directeur Agence Est

L'ADRESSE

A proximité du centre-ville, un cadre résidentiel, pratique et bien desservi

“Villa Bel-Air” est située dans un quartier résidentiel composé de petits immeubles et de maisons individuelles. Elle offre un accès aisé au centre-ville et ses commerces (petits commerces, supermarché...). Les établissements scolaires simplifient la vie des familles, tandis que les déplacements sont facilités par de bonnes dessertes : autoroute, lignes d'autobus passant à 250 m et permettant de rejoindre le cœur de Strasbourg en une trentaine minutes ainsi que la ligne D du tramway en une dizaine de minutes. “Villa Bel-Air” offre une authentique qualité de vie, que viennent renforcer de multiples équipements de loisirs : bibliothèque, installations sportives...

Entièrement clôturée et idéalement située en retrait des axes de circulation, la réalisation offre des conditions optimales de calme et de sécurité. Elle se compose de deux bâtiments accolés, disposant chacun d'une entrée, et d'un immeuble locatif aidé indépendant. De 4 étages seulement, ils séduisent par leur architecture contemporaine aux lignes élégantes et aux matériaux pérennes. Les espaces paysagers qui les entourent contribuent

à offrir un cadre de vie agréable, et participent à la bonne intégration de la résidence dans ce quartier aéré et verdoyant.

Chaque bâtiment accueille un nombre réduit d'appartements : 29 pour l'un, 23 pour le second, ce qui représente un gage de calme supplémentaire. Pour la plupart des logements, le séjour bénéficie d'une excellente exposition Sud, Est ou Ouest. Il s'ouvre par de larges baies sur un balcon ou une terrasse en retrait au dernier étage. Au rez-de-chaussée, la terrasse se prolonge généralement d'un jardin privatif (disposant parfois d'un cabanon). Les logements profitent de vues sur la verdure environnante.

Situation bénéficiant de la proximité des services et d'accès faciles au centre de Strasbourg ; cadre résidentiel offrant calme et verdure, valorisé par une architecture soignée ; prestations et plans répondant à toutes les attentes de confort et de fonctionnalité : ces avantages représentent l'assurance d'une bonne qualité de vie et d'un investissement pérenne.



Bus
à 250 m



Espace vert
à 500 m



Supermarché
à 700 m



Ecoles
à 1100 m

L'ARCHITECTURE

Une architecture élégante, aux lignes contemporaines et aux matériaux pérennes

"Villa Bel-Air" offre au regard une architecture élégante, harmonieuse dans ses volumes, qualitative dans ses matériaux et soignée dans chacun de ses détails.

Les façades, pour offrir une lecture dynamique, s'animent de trois séquences horizontales : soubassement, trois étages courants, dernier étage. Cette composition rythmée est soulignée par des habillages différents.

Ainsi, le soubassement s'ennoblit d'un habillage de pierre, matériau traditionnel utilisé en alternance avec un enduit de couleur "taupe". Celui-ci est repris pour habiller le pan de façade en retrait côté Nord, accentuant de la sorte l'effet de décroché.

L'enduit blanc revêtant les étages courants confère aux volumes luminosité et légèreté. Il est ponctué de quelques aplats de teinte gris anthracite, insérés entre certaines ouvertures.

Le dernier étage, traité pour partie en attique, est mis en valeur par l'enduit "taupe". Côtés Nord et Est, il laisse place à des bardages inclinés, en zinc prépatiné, qui rappellent les toitures traditionnelles.

Les immeubles doivent aussi leur caractère au jeu entre l'avancée des balcons et le recul des terrasses de l'étage d'attique. Tandis que les garde-corps des balcons sont constitués de verre opalin, ceux des terrasses sont maçonnés et surmontés de lisses métalliques horizontales.

“

S'inscrivant avec cohérence dans son environnement, "Villa Bel-Air" s'affirme par une architecture claire et élégante.”

Frédéric Michel
Architecte



Architecture
contemporaine



Entièrement
close



Balcon
ou terrasse

LES PRESTATIONS DE GRAND CONFORT

LES PARTIES COMMUNES

- Halls d'entrée décorés de placages en bois et de placages en pierre Ecopiedra*, grès cérame poli, miroirs, appliques murales et spots encastrés (selon projet de l'architecte).
- Paliers avec moquette au sol, murs aux teintes pastel, appliques murales ou spots encastrés.
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Ascenseurs Otis* avec cabine décorée d'un miroir, desservant chaque étage.
- Portes palières en stratifié, pommeau en nickel, seuil à la suisse et joint isophonique.

LES FINITIONS

- Revêtement de sol en parquet stratifié dans les chambres et le dégagement. Carrelage dans l'entrée, le séjour et les pièces humides.
- Peinture blanche dans toutes les pièces.
- Portes intérieures laquées blanches avec poignées finition nickel satiné.
- Menuiseries extérieures en PVC avec coffres monoblocs. Portes-fenêtres des séjours ouvrant à la française. Fenêtres équipées d'un mécanisme oscillo-battant.
- Volets roulants électriques dans le séjour et la cuisine.
- Salle de bains aménagée avec un meuble vasque, mitigeurs Grohe*, grand miroir, applique lumineuse, sèche-serviettes, baignoire acrylique.

- Faïence murale Saloni* avec frise dans les pièces humides.
- Placards avec portes coulissantes (selon plan de chaque logement)

L'ISOLATION ET LE CHAUFFAGE

- Isolation thermique et phonique renforcée : double vitrage, menuiseries extérieures et volets roulants en PVC.
- Chauffage au gaz assuré par une chaudière collective, radiateurs en acier Radson* avec robinets thermostatiques (sauf pour le radiateur de la salle de bains).
- Production d'eau chaude assurée par la chaudière collective.



LA SÉCURITÉ

- Halls d'entrée sécurisés par un sas avec digicode sur porte extérieure et vidéophone (sur porte intérieure) 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 sur rue, clôtures rigides ou clôtures existantes fermant la résidence sur les limites séparatives.

LA PERSONNALISATION

- Parquets, carrelages, faïences (nombreux coloris au choix dans la gamme Promogim)
- Possibilités d'options selon l'avancement des travaux (volets roulants électriques dans les chambres).

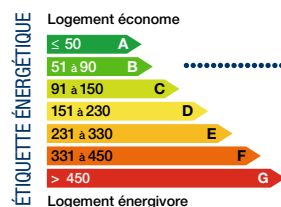
* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires

** Sauf sur les petits châssis.



Dans une perspective de développement durable, 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. Les dispositions techniques mises en œuvre permettent de réduire la consommation d'énergie primaire.

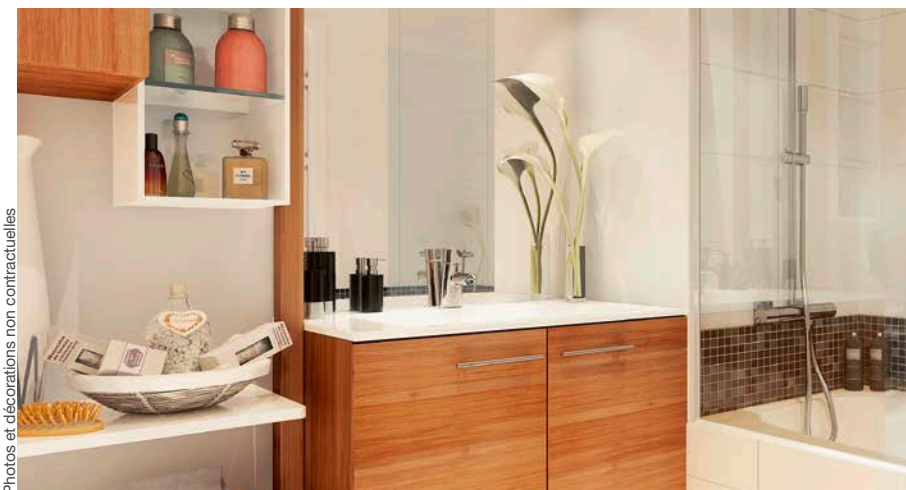
- Prise en compte, en amont du projet, des dimensions architecturales (forme, compacité, orientation et organisation des ouvertures du bâtiment), bioclimatiques (intégration des apports solaires et préservation du confort d'été), techniques et économiques.
- Isolation des toitures, parois et limitation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



VILLA BEL-AIR

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

“ Nous avons sélectionné nos prestations dans des gammes de produits et auprès de fabricants de référence pour vous garantir un niveau de qualité et de pérennité de votre logement. ”

Stéphane Hiltenfink
Directeur technique régional

LE CADRE DE VIE

Une situation au calme, la verdure d'espaces paysagers

Rue des Champs, l'entrée de "Villa Bel-Air" est valorisée par un muret et un volume d'accès qui, habillés d'un élégant revêtement de pierre, reflètent le caractère résidentiel des lieux.

Un portillon à digicode ouvre sur une allée intérieure pavée conduisant à chacun des deux bâtiments. Pour offrir au résident les meilleures conditions de sécurité, la porte de chaque hall d'entrée s'actionne par digicode, tandis qu'à l'intérieur une seconde porte privatisée par vidéophone conduit aux appartements.

L'accès au bâtiment B est aménagé façon "square" : alignements d'arbres, plates-bandes, lampadaires, allée alternant des pavages différents...

Rue des Champs, un portail coulissant télécommandé permet l'accès des véhicules. Le stationnement est assuré par des "carports" (emplacements abrités et ouverts), des places extérieures et un parking en sous-sol. Ce dernier, protégé par une porte basculante télécommandée, abrite des garages, ainsi qu'un local dédié aux

vélos. Pour un usage sûr et pratique, les deux ascenseurs le relient aux étages.

"Villa Bel-Air" s'agrémente d'agréables espaces verts : jardins privés engazonnés et plantés d'arbustes et d'arbres à hautes tiges, haies accompagnant les allées de desserte et bordant les parkings aériens... Ces aménagements paysagers dessinent, sous les fenêtres des appartements, un décor aéré et ouvert, dont les couleurs varient au fil des saisons.



DES RÉFÉRENCES RÉGIONALES RECONNUES

Une implantation locale forte

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.

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 et Jardin



Lipsheim - Bellelive



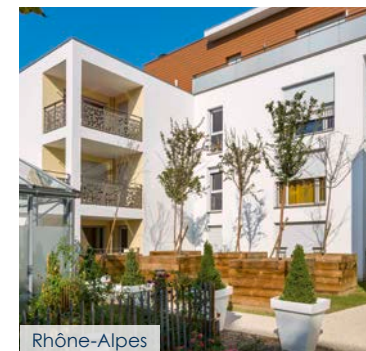
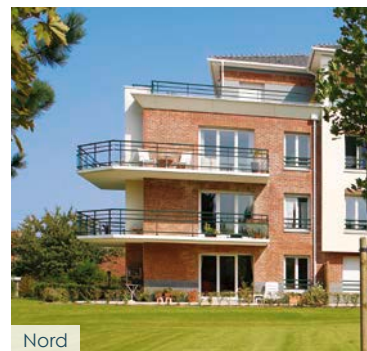
Ostwald - Domaine

DES RÉFÉRENCES NATIONALES PÉRENNES

Une dimension nationale

Avec à son actif 100 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis près de 50 ans, démontre son savoir-faire et son expérience en s'appuyant sur huit directions régionales expérimentées.

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.





TOUS LES SERVICES À PROXIMITÉ

LA VIE QUOTIDIENNE

- Commerces de proximité dans un rayon de 1100 m, supermarché à 700 m, marché hebdomadaire à 1100 m, hypermarché à 1200 m (Wolfisheim).
- Ecole primaire à 1100 m, garderie à 1400 m, crèche à 1600 m, collège à 1800 m, lycée polyvalent à 2100 m (Strasbourg).
- Mairie à 1100 m, bureau de poste à 1700 m.

LES DÉPLACEMENTS

- A 250 m, arrêt d'autobus "Route de Wolfisheim" : - ligne n° 4 (Wolfisheim Stade - Reichstett Mairie), desservant le centre-ville de Strasbourg en 30 mn environ ;
- ligne n° 70 (Oberschaeffolsheim Stade - Robertsau Renaissance), conduisant en 10 mn environ à la station "Poteries" de la ligne D du tramway.
- A 1600 m, station "Poteries" de la ligne D du tramway (Poteries - Aristide Briand), desservant le centre-ville de Strasbourg en 20 mn environ et la gare SNCF en 15 mn environ.
- Accès à la Route des Romains et à l'autoroute A35 à 2800 m.

LES LOISIRS

- Bibliothèque municipale à 1100 m. Salle de spectacles "Zénith" à 1900 m.
- Gymnase à 1700 m, club hippique à 1900 m, complexe sportif, stade, courts de tennis et terrain de football à 2100 m.
- Espace vert Le Bois Romain à 500 m (avec notamment une aire de jeux pour les enfants).
- Nombreuses pistes cyclables,



**VILLA
BEL-AIR**



Bus
à 250 m



Le Bois Romain
à 500 m



Supermarché
à 700 m



Ecole
à 1100 m



Bibliothèque
à 1100 m



Mairie
à 1100 m



Tramway
à 1600 m

ESPACE DE VENTE : 9, rue des Champs - 67201 Eckbolsheim

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.

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

100 ADRESSES PARTOUT EN FRANCE

PROMOGIM.FR



03 88 370 370