

ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

29, route du Rhin

RELIEFS NATURE

À 100 m du tramway, une résidence contemporaine
ouverte sur un espace paysager





L'ADRESSE

Un emplacement recherché pour son calme et son excellente desserte

Au Sud de Strasbourg, la ville d'Illkirch-Graffenstaden allie tous les avantages d'un environnement agréable et dynamique. À son économie florissante comme en témoignent ses entreprises en plein essor, s'ajoute un cadre de vie privilégié avec ses parcs, plans d'eau, équipements scolaires, sportifs et culturels.

"Reliefs Nature" s'inscrit dans un quartier tranquille, à dominante résidentielle. Cette adresse est une invitation à vivre un quotidien au naturel, notamment avec les berges du Canal du Rhône au Rhin propices aux belles promenades à pied ou à vélo. Côté pratique, une épicerie bio et plusieurs restaurants se rejoignent facilement tandis qu'un supermarché ouvre ses portes à 900 m*. Enfin, le Parc d'Innovation et le Campus universitaire, à proximité, sont source de dynamisme et d'emplois. "Reliefs Nature", c'est aussi pouvoir se déplacer aisément. À 100 m*, la station de tramway "Leclerc" (ligne A et E) permet de rejoindre le cœur de

Strasbourg en 12 min** et la gare SNCF en 23 min**. Une excellente desserte complétée par plusieurs lignes de bus à 200 m*.

La résidence, d'inspiration contemporaine, se compose de deux bâtiments dont l'un dédié au locatif aidé. Chaque immeuble comprend un nombre réduit d'appartements, ce qui constitue un gage supplémentaire de sérénité. Les intérieurs fonctionnels font la part belle à l'espace et à la lumière. Ainsi, tous les séjours, et parfois quelques chambres, s'ouvrent sur une terrasse en rez-de-chaussée, un balcon ou une terrasse en attique. Depuis ces espaces extérieurs, les résidents profitent pour certains de vues dégagées et de bonnes expositions Est et Ouest. Autant d'atouts qui font de "Reliefs Nature" une adresse pérenne et agréable à habiter.

*Source Google Maps

**Source cts-strasbourg.eu

“ Cette résidence se démarque autant par son architecture élégante que par son emplacement adapté aux attentes d'aujourd'hui. ”

Thomas Ecklé, Directeur Régional Est

Illustration des aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels



Tramway
à 100 m*



Epicerie
à 200 m*



Canal du Rhône
au Rhin à 500 m*



Campus
universitaire
à 800 m*

“ Nous avons voulu des lignes pures et contemporaines, soulignées par un jeu de balcons et une alternance de couleurs. ”

Oslo Architectes

L'ARCHITECTURE

Des lignes pures et des volumes géométriques, un esprit avant-gardiste

Caractérisée par une architecture contemporaine, la résidence participe pleinement à la nouvelle identité du quartier dans lequel elle s'élève. Ses volumes dynamiques, doublés de lignes verticales et horizontales, lui confèrent un esthétisme soigné, graphique et animé.

Organisée sur deux étages auxquels s'ajoutent deux niveaux en attique, la réalisation s'adapte à l'échelle du bâti environnant. Son emprise est réduite par le traitement des deux derniers étages : ceux-ci s'inscrivant en retrait, la perception des bâtiments s'en trouve atténuée visuellement.

En façade, la palette de couleurs utilisée souligne les différents rythmes. Plusieurs enduits de teintes

contrastées s'associent harmonieusement : ton beige dans les fonds des espaces extérieurs, ton gris clair et gris foncé en attique.

“Reliefs Nature” doit également sa personnalité à la conception unique de ses balcons côté rue. Ces espaces sont largement mis en valeur par des encadrements blancs. En offrant dans leur disposition un jeu d'asymétries, de décalages et de profondeur, ils favorisent les effets d'ombre et de lumière. Cette “double peau” laisse apparaître une rupture verticale, habillée de panneaux en fibre ciment gris, servant à marquer le hall d'entrée. Enfin, les garde-corps en vitrage translucide contribuent à la légèreté des façades.



LES PRESTATIONS DE GRAND CONFORT

LES PARTIES COMMUNES

- Hall d'entrée décoré de panneaux en fibre ciment, grès cérame poli, miroirs, appliques murales et spots encastrés (selon projet de l'architecte).
- Paliers avec moquette au sol, murs avec revêtement vinylique acoustique, appliques murales ou spots encastrés (selon projet de l'architecte).
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- 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 Saloni* 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 et fenêtres équipées d'un mécanisme oscillo-battant.
- Faïence murale Saloni* avec frise dans les pièces humides.
- Salle de bains aménagée avec un meuble vasque, mitigeurs Grohe*, grand miroir, applique lumineuse, baignoire acrylique.

- Placards avec portes coulissantes (selon plan de chaque logement).
- Volets roulants électriques sur les baies des séjours et cuisines**.

L'ISOLATION ET LE CHAUFFAGE

- Isolation thermique et phonique : double vitrage, menuiseries extérieures et volets roulants en PVC, chape thermo-acoustique.
- Chauffage au gaz assuré par une chaudière collective, avec plancher chauffant.
- Production d'eau chaude assurée par la chaudière collective.



LA SÉCURITÉ

- Hall d'entrée sécurisé 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**, avec manœuvre électrique sur les baies des séjours et cuisines.
- 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.

* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires

** Sauf sur les petits châssis.

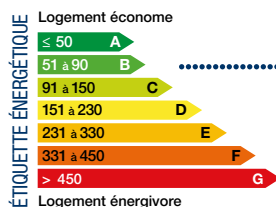


Dans une perspective de développement durable, la nouvelle réglementation thermique 2012 fixe une consommation conventionnelle moyenne d'énergie primaire de référence annuelle, conformément à la loi Grenelle II.

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.

- 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.



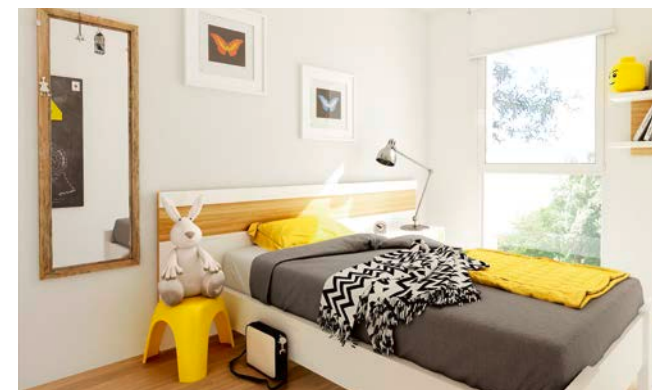
RELIEFS NATURE

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 non contractuelles. Exemple de décoration.



LE CADRE DE VIE

De bonnes expositions et le calme d'un jardin intérieur

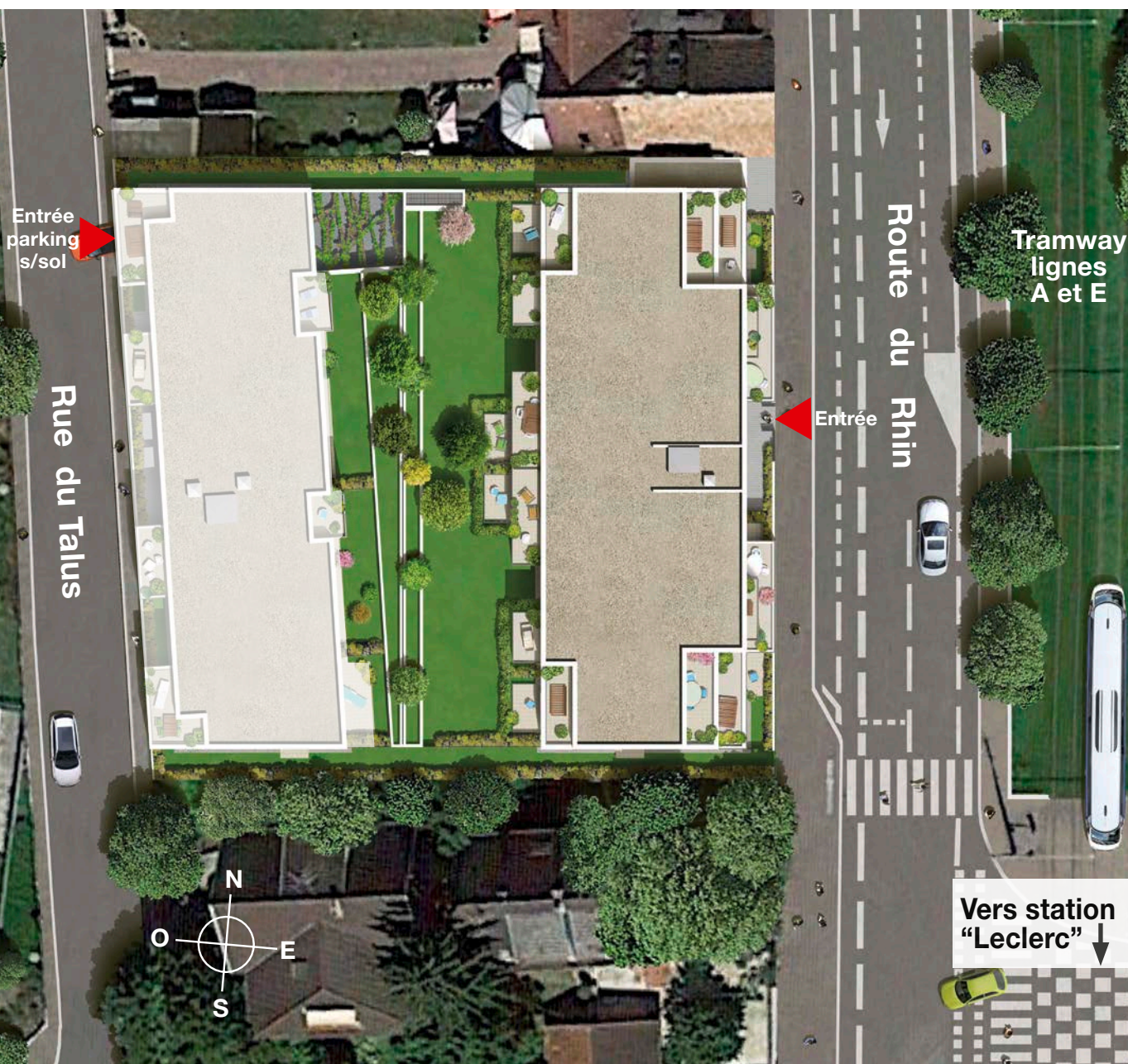
Entièrement clôturée, "Reliefs Nature" assure à ses résidents des conditions de sécurité idéales. Le long de la route du Rhin et de la rue du Talus, une grille, posée sur un muret bordé de haies, souligne élégamment la limite privative.

La résidence offre un environnement de qualité tout en s'insérant avec harmonie dans son environnement. Particulièrement soignés, les aménagements paysagers dévoilent un décor et des vues agréables. Ainsi, le pourtour de la résidence est agrémenté d'une bande engazonnée et de haies mixtes*. En cœur d'îlot, un jardin est planté de deux arbres qui s'épanouissent aux côtés d'arbustes à fleurs*.

À pied, depuis la route du Rhin, on pénètre directement dans le hall d'entrée du bâtiment accession, protégé par un digicode et un vidéophone. Le rez-de-chaussée accueille également un local à vélos.

En voiture, l'accès au parking se fait depuis la rue du Talus. Une porte basculante télécommandée ouvre sur la rampe qui mène aux stationnements en sous-sol, répartis sur un seul niveau. Celui-ci, pour plus de confort, est relié aux paliers d'étage par un ascenseur.

*Essences au choix de l'architecte



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.



Lipsheim - Le Bellerive



Kingersheim - Le Piazza



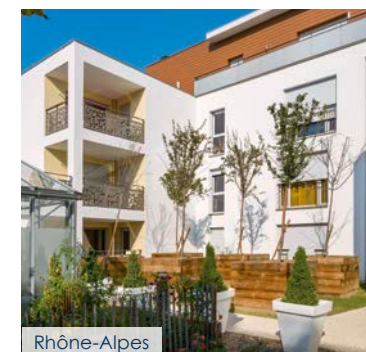
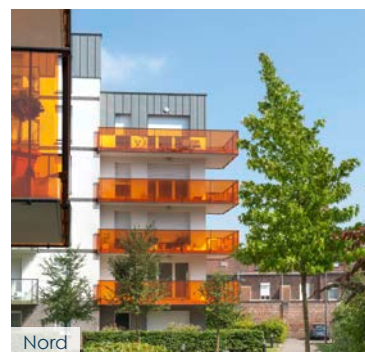
Sélestat - Villa Bel III

DES RÉFÉRENCES NATIONALES PÉRENNES

Une dimension nationale

Avec à son actif 100 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis 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

- Épicerie bio à 200 m*, restaurants dans un rayon de 700 m*, pharmacie à 1 200 m*, boulangerie à 1 700 m*.
- Supermarché à 900 m*, hypermarché et centre commercial à 1 500 m*.
- Établissements scolaires, de la crèche au lycée, dans un rayon de 2 000 m*.
- Campus universitaire à 800 m*.

LES DÉPLACEMENTS

- À 100 m* de la station "Leclerc" du tramway ligne A et E.
- À 200 m* de l'arrêt de bus lignes 57, 67, 260, 270 et 271.
- À 2 000 m* de l'autoroute A35.

LES LOISIRS

- Bibliothèque universitaire à 700 m*, médiathèque sud à 2 900 m*, théâtre à 2 800 m*.
- Salle de sport à 200 m*, complexe sportif à 1 300 m*, gymnase à 2 200 m*, piscine à 2 500 m*.
- Canal du Rhône au Rhin à 500 m*, parc des Bonnes Gens à 1 400 m*, plan d'eau à 1 500 m*, parcours santé à 2 400 m*.

*Source Google Maps



**RELIEFS
NATURE**



Tramway
à 100 m*



Épicerie bio
à 200 m*



Bus
à 200 m*



Canal du Rhône
au Rhin à 500 m*



Bibliothèque
à 700 m*



Campus
universitaire
à 800 m*



Supermarché
à 900 m*



Parc des Bonnes
Gens à 1 400 m*

100 ADRESSES PARTOUT EN FRANCE

PROMOGIM.FR



ESPACE DE VENTE : 40, rue de l'Industrie - 67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

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

03 88 370 370