

LIPSHEIM



**CŒUR VILLAGE** - Rue de l'Étang

*Un cadre de vie résidentiel  
et pratique, à 150 mètres de la gare*





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

## L'ADRESSE

### L'art de vivre dans un quartier résidentiel et pratique

Située au Sud de l'Eurométropole de Strasbourg, Lipsheim dévoile une qualité de vie agréable aussi bien à travers son décor préservé que ses animations. Bordée par la rivière de l'Andlau, la commune révèle un patrimoine historique soigneusement protégé. En témoignent ses maisons alsaciennes typiques. Côté activités, un riche tissu associatif permet aux habitants de donner libre cours à leurs envies de loisirs ou d'œuvres caritatives.

À moins de 10 min\* de la Mairie, "Cœur Village" bénéficie d'un emplacement pratique, depuis lequel l'essentiel des équipements est accessible à pied. La zone commerciale de Fegersheim se rejoint rapidement en voiture. La proximité d'un groupe scolaire, à 9 min\*, est un réel atout pour les familles. Pour parfaire son

attractivité, la résidence est bien desservie par deux lignes de bus, par la gare TER et par la Nationale 83.

Située rue de l'Étang, la réalisation révèle deux petits immeubles, dévoilant une architecture traditionnelle en accord avec l'esprit de la ville. Ils offrent un cadre de vie tranquille et agréable à vivre au quotidien avec ses espaces verts soigneusement aménagés.

Chaque bâtiment propose un large choix d'appartements, dont les plans fonctionnels et les prestations de qualité garantissent des conditions optimales de confort. Les séjours, et parfois une chambre, s'ouvrent sur une terrasse prolongée d'un jardin privatif au rez-de-chaussée ou sur un balcon aux étages.

\*Temps de trajet indicatif à pied. Source Google Maps.

\*\*Temps de trajet indicatif en voiture. Source Google Maps.



Gare TER  
à 1 min\*



Groupe  
scolaire  
à 9 min\*



Zone  
commerciale  
à 7 min\*\*





## L'ARCHITECTURE

### L'élégance d'une architecture en accord avec l'esprit alsacien

Le long de la rue de l'Étang, "Cœur Village" s'intègre naturellement dans son quartier. De par leur faible hauteur, les deux immeubles, s'élevant sur un étage surmonté de combles, déclinent toute l'élégance de l'architecture traditionnelle alsacienne alliée à des références contemporaines. Par harmonie, les bâtiments bénéficient tous deux de la même inspiration : volumes découpés en L, lignes fluides et esthétiques, qualité des revêtements.

La prestance de la réalisation s'affirme à travers son jeu de couleur et de matériau. Habillés de carrelage en grès cérame teinte sépia\* rappelant la teinte grès des Vosges, les accès à la résidence et aux halls d'entrée sont ainsi mis en valeur. En étages, l'enduit ton blanc\*, qui accroche la lumière aux façades, est animé par des aplats gris créant des liaisons visuelles entre certaines baies des terrasses. Les pignons les plus proches de la rue sont marquées par un bardage en bois, esthétique et chaleureux. Enfin, sa toiture en pente, agrémentée de tuiles ton brun-rouge\*

et rythmée par la présence de lucarnes, renforce son allure de grande demeure.

À ces éléments classiques s'ajoutent quelques détails inspirés des codes d'aujourd'hui. Les séjours s'ouvrent sur l'extérieur grâce à de larges baies vitrées, les balcons sont protégés par des garde-corps en verre opalescent surmonté d'une lisse en métal, les lucarnes sont modernisées par le zinc.

\*Coloris selon choix de l'architecte.

“ La réalisation s'inscrit dans l'esprit de la région tout en apportant par quelques touches une esthétique contemporaine. Le jeu subtil des toitures en tuile traditionnelles et des pignons en pans de bois font écho au caractère villageois du site. ”

GF Architectes



Jardin privatif,  
balcon



Réalisation  
entièrement  
close

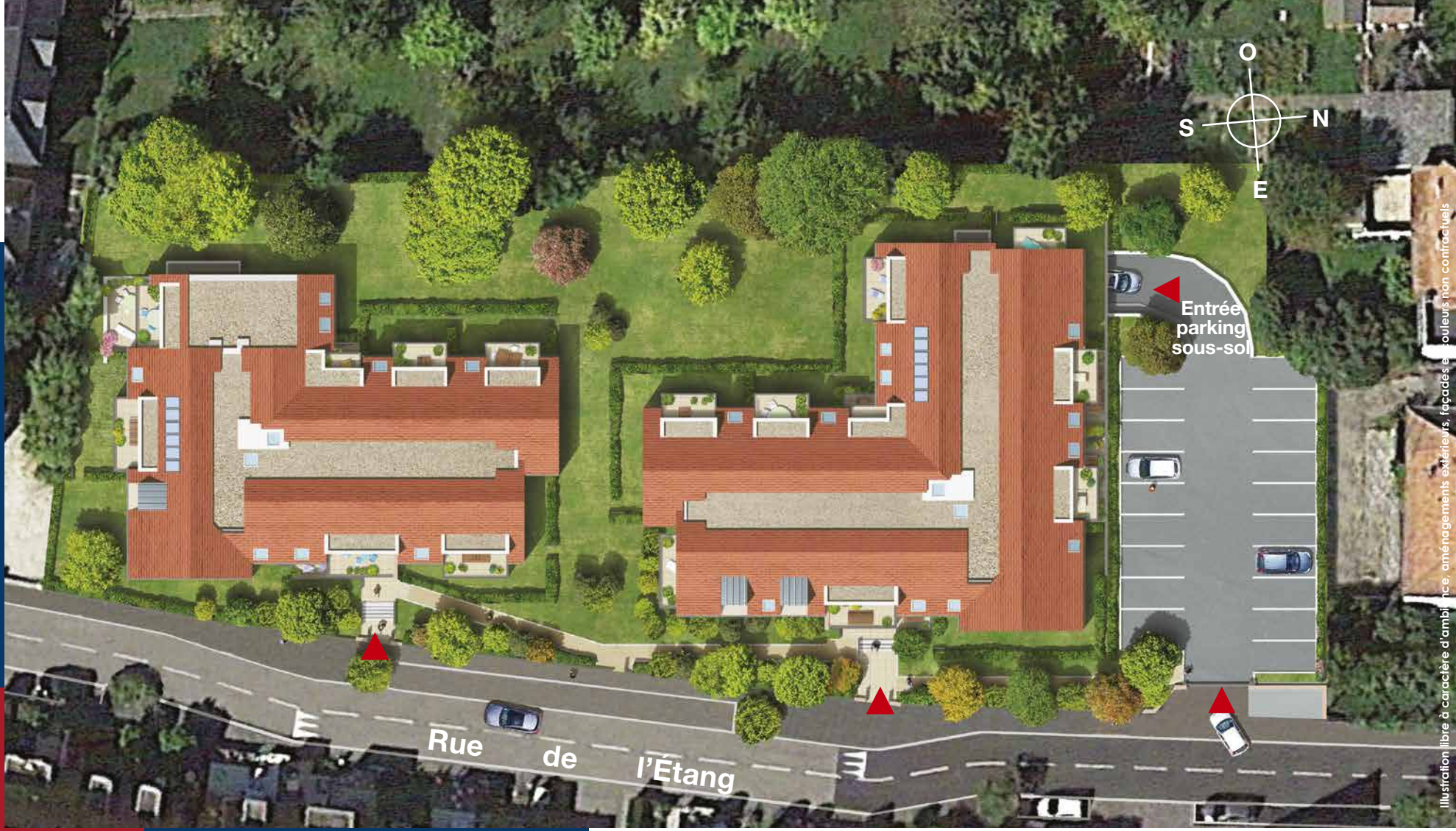


Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels

## LE CADRE DE VIE

### Le calme d'une situation entourée d'espaces verts

"Cœur Village" fait l'objet d'un aménagement de qualité, participant à son caractère résidentiel, à l'image du quartier.

Pour une plus grande tranquillité, la réalisation est entièrement sécurisée par une grille en serrurerie, entrecoupée par un mur signalant les entrées; par une clôture bordée de haies vives sur ses autres limites. Rue de l'Étang, à pied, deux portillons s'ouvrant sur des allées mènent aux halls respectifs des immeubles et aux locaux à vélos situés au rez-de-chaussée.

Les halls séduisent par leur décoration élégante : habillés de bois et de miroirs dans un esprit contemporain, ils offrent un accueil chaleureux et lumineux.

En voiture, l'accès aux parkings extérieur et souterrain s'effectue par un portail coulissant depuis la limite

Nord. Pour plus de praticité, le sous-sol, commun aux deux bâtiments, est relié aux paliers d'étages par deux ascenseurs.

L'implantation des immeubles a été soigneusement pensée pour libérer un maximum de place pour les espaces verts. Dans la continuité des vergers embellissant la rue de la Gare, un jardin paysager planté d'arbres et des massifs de graminées\*, s'étend du Nord au Sud et de l'Est à l'Ouest. Ce cadre bucolique confère des vues agréables, orientées vers le soleil et la verdure. Une attention particulière a été portée sur le traitement du parking extérieur. Entouré par une haie vive et des arbres, ce dernier est entièrement protégé des regards et des vis-à-vis.

\*Essences au choix de l'architecte.



Jardin paysager



Digicode et vidéophone



Parkings extérieur et sous-sol



Local à vélos

# LES PRESTATIONS DE GRAND CONFORT

## LES PARTIES COMMUNES

- Halls d'entrée décorés de grès cérame poli, miroirs, appliques murales et plafonniers encastrés (selon projet de l'architecte).
- Paliers avec moquette au sol, murs peints, appliques murales ou spots encastrés (selon projet de l'architecte).
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Portes palières en stratifié, seuil à la suisse et joint isophonique.

## LES FINITIONS

- Revêtement de sol stratifié dans le séjour, les chambres, le dégagement et la cuisine ouverte sur séjour.

- Carrelage Saloni® dans la cuisine fermée, la salle de bains et les toilettes.
- Peinture blanche dans toutes les pièces.
- Portes intérieures laquées blanches avec poignées finition nickel satiné.
- Menuiseries extérieures en PVC avec coffres monoblocs. Fenêtres équipées d'un mécanisme oscillo-battant.
- Faïence murale Saloni® avec frise dans les pièces humides.
- Salle de bains aménagée avec un plan vasque, mitigeurs Grohe®, grand miroir, applique lumineuse, baignoire ou douche acrylique, sèche-serviette Acova®.
- Placards avec portes coulissantes (selon plan de chaque logement).
- Volets roulants électriques\*\*.

## L'ISOLATION ET LE CHAUFFAGE

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

## LA PERSONNALISATION

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





## LA SÉCURITÉ

- Halls d'entrée sécurisés par un sas avec vidéophone sur porte intérieure relié à chaque appartement. Digicode sur portillons extérieurs et première porte des halls.
- 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.

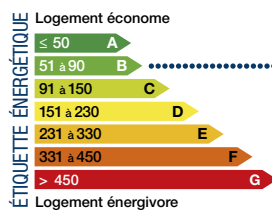
\* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.

\*\* 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.



..... CŒUR VILLAGE

Consommation énergétique en kWh/m<sup>2</sup>/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.



Photo non contractuelle. Exemple de décoration.

# simpliss<sup>im</sup>

Le logement connecté qui vous simplifie la vie.

**Simplissim, le logement connecté avec Somfy® pour un confort et une sécurité de vie au quotidien<sup>(1)</sup>.**

Vous pilotez depuis votre smartphone les différentes fonctions prévues :

- Box TaHoma® de Somfy® intégrée au tableau électrique.
- Détecteur de fumée à connecter au système.
- Volets roulants électriques à commande radio.
- Lanceur de scénarios adaptés à votre quotidien.

Une solution aussi simple à faire évoluer qu'à utiliser, TaHoma® est compatible avec tous les produits Somfy® (alarme, éclairage, chauffage...) et les grandes marques de l'habitat (Legrand, Atlantic, Philips...).

(1) Après configuration et activation. Nécessite un abonnement internet et un smartphone (non fournis).

## 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.

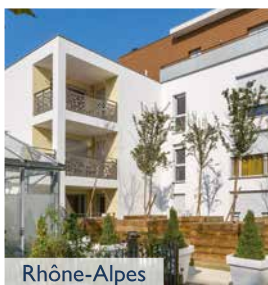


## DES RÉFÉRENCES NATIONALES PÉRENNES

### Une dimension nationale

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



### CRÉATEUR DE BELLES RÉSIDENCES

- **Vous êtes sûr de trouver une belle adresse** parmi toutes nos résidences en France, grâce à des emplacements soigneusement sélectionnés.
- **Vous profitez d'un beau rapport qualité - prix** tout en bénéficiant de nos prestations de qualité, à découvrir dans nos appartements décorés.
- **Vous rencontrez un interlocuteur dédié** qui vous accompagne de la recherche de financement jusqu'à la livraison de votre bien.
- **Vous bénéficiez de l'expertise du 1<sup>er</sup> groupe** de promotion immobilière indépendant et 100% résidentiel depuis plus de 50 ans.



### ESPACE DE VENTE

Impasse de la Gare  
67640 LIPSHEIM

**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.



Gare TER  
à 1 min\*



Bus  
à 3 min\*



Groupe scolaire  
à 9 min\*



Mairie  
à 9 min\*



Bibliothèque  
à 10 min\*



Supermarché  
à 7 min\*\*



Centre  
Commercial  
à 14 min\*\*

### LA VIE QUOTIDIENNE

- Supermarché à 7 min\*\*, hypermarché et centre commercial à 14 min\*\*.
- Groupe scolaire Jules Hoffmann à 9 min\*, collège à 11 min\*\*, lycée à 14 min\*\*.
- Mairie à 9 min\*.

### LES DÉPLACEMENTS

- Gare TER Fegersheim-Lipsheim à 1 min\*.
- Arrêt de bus lignes 62 et 63 à 3 min\*.
- Autoroute A35 à 9 min\*\*.

### LES LOISIRS

- Bibliothèque municipale à 10 min\*, médiathèque à 13 min\*\*.
- Complexe sportif à 4 min\*\*.
- Stade et tennis à 5 min\*\*, piscine à 15 min\*\*.

\*Temps de trajet estimatif à pied. Source Google Maps.

\*\*Temps de trajet estimatif en voiture. Source Google .

**03 88 370 370**

DÉCOUVREZ TOUTES NOS ADRESSES EN FRANCE  
**PROMOGIM.FR**