



# VILLA LUMIÈRE

**SCHILTIGHEIM**

Une adresse proche de tout,  
pour un quotidien équilibré

# LA VALEUR SÛRE DE L'IMMOBILIER.

Depuis plus de 50 ans, Promogim a bâti sa réputation sur la qualité des adresses qu'il propose, le soin apporté à l'architecture de ses résidences et à la conception des plans. Pour nos clients, ces trois éléments sont les garanties d'une qualité de vie préservée tout comme de la bonne valorisation de leur patrimoine dans le temps.

À Schiltigheim, "Villa Lumière", en bordure d'un quartier en plein renouveau, est la parfaite illustration de notre savoir-faire. Centralité de l'adresse, commerces et écoles à proximité, qualité de la réalisation, appartements bien pensés, espaces communs soignés... Dans ces pages, découvrez une valeur sûre de l'immobilier.



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





Gare de Bischheim



Centre-ville



Centre-ville



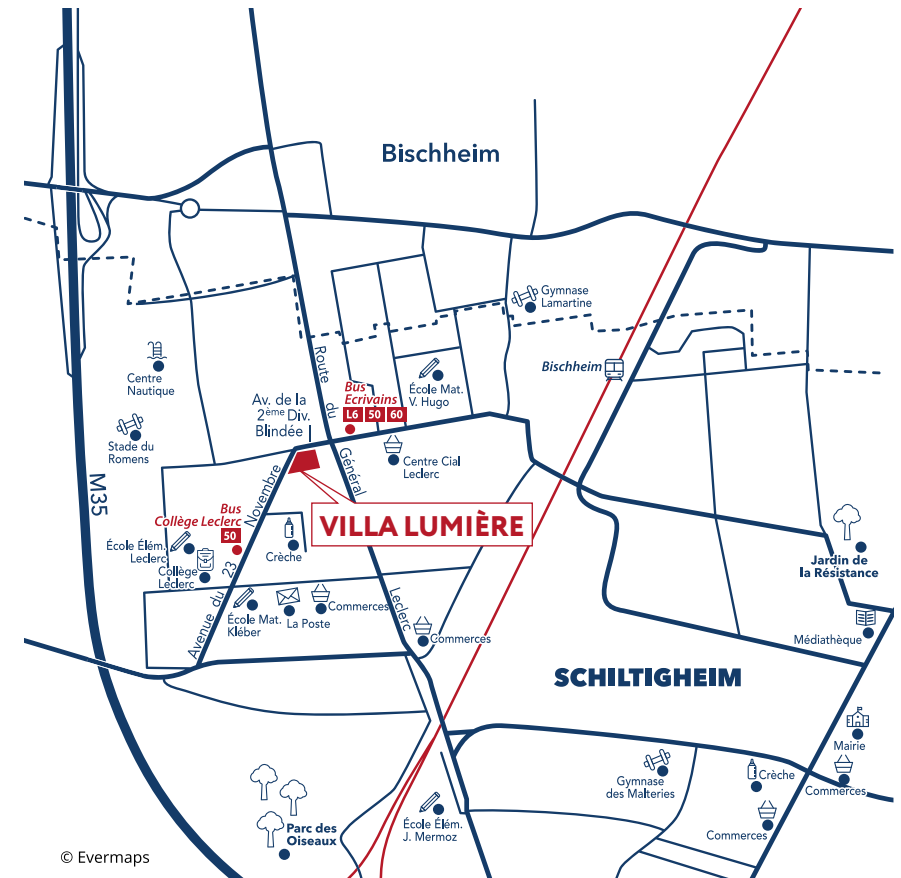
Parc des Oiseaux



# Dans un quartier en plein renouveau, ■ l'adresse de toutes les proximités

Aux portes Nord de Strasbourg, Schiltigheim est reconnue comme une commune très agréable, bien équipée et bien desservie. Première ville de l'Eurométropole où il fait bon vivre, selon le palmarès 2022 des villes et villages où il fait bon vivre, celle que l'on surnomme la "Cité des brasseurs" est appréciée pour ses nombreux parcs, ses balades le long de l'Aar, sa convivialité et la qualité de ses transports. À cela s'ajoute le dynamisme économique de l'Espace Européen de l'Entreprise, l'un des plus importants pôles tertiaires d'Alsace, et celui du quartier d'affaires strasbourgeois Archipel - Wacken. Ce dernier concentre notamment les bureaux de nombreux groupes bancaires.

"Villa Lumière" profite d'une situation privilégiée. À la fois proche des commerces, des écoles et des transports, cette adresse centrale rend le quotidien très facile. Côté commerces, il suffit de traverser la route pour accéder à l'hypermarché et à sa galerie commerçante : boulangerie, pharmacie, fleuriste... Les familles apprécient aussi de pouvoir se rendre à la crèche, à l'école ou au collège en moins de 5 min<sup>\*</sup> à pied. Piscine, stade et théâtre sont également à 7 min<sup>\*</sup>. Pour parfaire cette proximité, un arrêt de bus à 50 m<sup>(1)</sup> permet de rejoindre le cœur de Strasbourg en seulement 20 min<sup>°°</sup>. Enfin, l'autoroute A4 est à 4 min<sup>°°</sup> de voiture.



Villa Lumière : 1, avenue de la 2<sup>ème</sup> Division Blindée



Centre Commercial à moins de 2 min<sup>\*</sup>



Crèche et écoles à 5 min<sup>\*</sup>



À 20 min<sup>°°</sup> en bus du centre de Strasbourg

<sup>\*</sup>Temps de trajet estimatif à pied. Source Google Maps.

<sup>°°</sup>Temps de trajet estimatif en voiture. Source Google Maps.

<sup>°°°</sup>Temps de trajet estimatif en transport en commun. Source Google Maps.

(1) Distance donnée à titre indicatif. Source Google Maps.

# Une architecture contemporaine, ■ discrètement audacieuse

À l'angle de deux rues, particulièrement visible, "Villa Lumière" a pour vocation de s'intégrer harmonieusement dans son environnement. Dans un quartier où maisons et grands immeubles composent le paysage, la résidence s'inspire des deux échelles pour montrer une architecture à la fois classique dans ses volumes et matériaux mais aussi très contemporaine dans ses lignes et ses couleurs.

Déjà, le jeu des toitures, plates et à pentes, réussit la parfaite synthèse avec les identités du quartier, créant un lien naturel avec les réalisations voisines. Subtilement unifiées par un élégant bardage métallique, mises en valeur par le retrait des attiques, elles résument parfaitement le caractère de "Villa Lumière". Par la forme des lucarnes, par des pentes biseautées, ou même des pans coupés côté jardins, les volumes traditionnels des toitures sont redessinés pour créer des lignes très modernes.

Il en est de même pour les façades, qui marient l'authenticité de matériaux nobles comme les parements en pierre naturelle° en soubassement, les enduits gris° et blancs° ou même le bardage côté rue, avec le jaune° très lumineux des fonds de loggias et la résille en tôle des garde-corps. On retrouve également cette audace contemporaine dans les avancées des bow-windows gris anthracite°.

Enfin, des jardinières habillés de parements en pierre longent le soubassement côté rue pour ajouter une touche de nature à l'ensemble.

°Coloris selon choix de l'architecte



**DÉCOUVREZ LA RÉSIDENCE  
EN VIDÉO**

## Mot de l'architecte

» Dans ce quartier bientôt transformé, "Villa Lumière" se veut l'un des emblèmes du renouveau, avec une architecture très contemporaine, mais empreinte de l'histoire du lieu. »

**MB Architectes**

# UNE ARCHITECTURE MODERNE

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





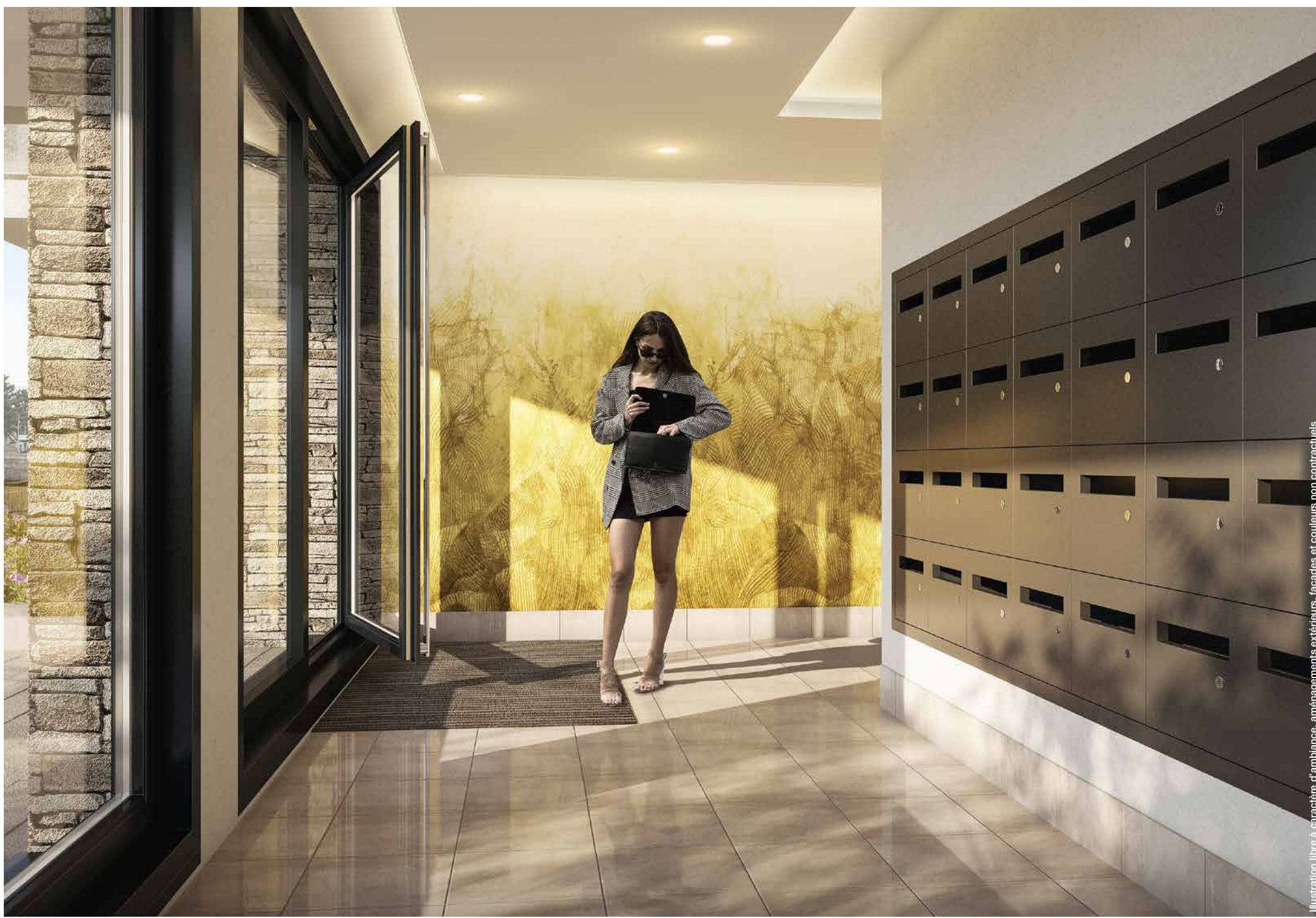


Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels



# Une entrée en matière ■ des plus élégantes,

L'accès à la réalisation s'effectue par deux généreux halls d'entrée décorés, légèrement en retrait de la façade. Largement vitrés afin que la lumière pénètre aisément, ils constituent un sas agréable avant d'accéder à son logement ou de rejoindre la ville.

Les matériaux ont été choisis avec soin afin d'assurer élégance et pérennité.

Une fois rentré dans le hall, escalier et ascenseur mènent aux étages ou au parking en sous-sol.

## UN GÉNÉREUX HALL D'ENTRÉE



Décoration  
élégante et  
épurée



Local  
à vélos



Ascenseur  
desservant  
tous les niveaux

# Une adresse pratique

## ■ offrant une vie de quartier au calme sur jardins

À l'angle de deux avenues, "Villa Lumière" se compose de deux bâtiments mitoyens, chacun s'ouvrant sur la voie qu'il borde. Les piétons accèdent au hall A par l'avenue du 23 Novembre, le hall B se situant avenue de la 2<sup>ème</sup> Division Blindée.

L'accès des voitures s'effectue par un porche sous le bâtiment B, à l'extrémité Nord de la réalisation. Elles peuvent rejoindre les stationnements en rez-de-chaussée, ceux en sous-sol par la rampe à l'extrémité Sud de la résidence ou encore les places extérieures jouxtant le jardin en cœur d'îlot.

Profitant d'une piste cyclable à ses pieds, la résidence dispose de trois vastes locaux à vélos, dans le parking en rez-de-chaussée, au sous-sol et dans le jardin. Entièrement clos et soigneusement paysager, il offre un bel îlot de verdure et une vue agréable aux appartements côté Sud. Planté en pleine terre, un bosquet apporte ombrage et intimité aux résidents. Prolongeant le jardin, le parking en surface est bordé d'arbres, les toitures des carports en bois qui abritent les voitures étant elles aussi végétalisées. À cela s'ajoutent les arbustes des jardinières côté rue et des terrasses en étages, parfois végétalisées.

°Essences au choix de l'architecte



Îlot de verdure central



Parking en sous-sol



Mobilités douces



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



Avenue de la 2<sup>ème</sup> Division Blindée

Entrée Bât. B

Entrée véhicules

Entrée Piétons

Bât. B

Avenue du 23 Novembre

Entrée Bât. A

Bât. A

Entrée parking sous-sol

# Des appartements conçus ■ pour les modes de vie d'aujourd'hui

Immeuble d'angle, "Villa Lumière" s'implante en retrait de la chaussée pour offrir de belles orientations aux appartements. Ainsi, ils profitent de belles expositions que ce soit côté rue ou côté jardins. Les grandes baies vitrées garantissent un maximum de lumière naturelle aux intérieurs. Tous sont prolongés par un profond balcon, une loggia ou une terrasse.

La conception des plans et l'organisation des pièces participent également à offrir ce bien-être contemporain qui caractérise les réalisations Promogim. Les séjours sont prolongés par des cuisines ouvertes, créant un espace de vie très convivial, alors que les chambres sont souvent bien séparées, préservant la tranquillité de chacun. Dégagements réduits, toilettes indépendantes pour certains, prestations soignées..., il ne manque rien à un grand confort dans la durée.

## DES INTÉRIEURS LUMINEUX









Photos non contractuelles. Exemple de décoration.



# Des prestations

## soignées

### Les parties communes :

- Halls d'entrée décorés de carrelage, miroirs, appliques murales et plafonniers encastrés ou suspendus (selon projet de l'architecte).
- Paliers avec moquette au sol, murs agrémentés de papier peint ou revêtement, 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, la cuisine ouverte, les chambres et le dégagement.
- Carrelage Saloni° grand format jusque 60x60 dans la salle de bains, les toilettes et la cuisine fermée.
- Portes intérieures laquées blanches avec poignées finition nickel satiné.
- Menuiseries extérieures en PVC avec coffres monoblocs.
- Faïence murale Saloni° au droit de la baignoire, douche et vasques dans les pièces humides.
- Salle de bains aménagée avec un meuble 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 sur toutes les baies (sauf sur les velux/châssis de toit).

### La personnalisation :

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

### L'isolation et le chauffage :

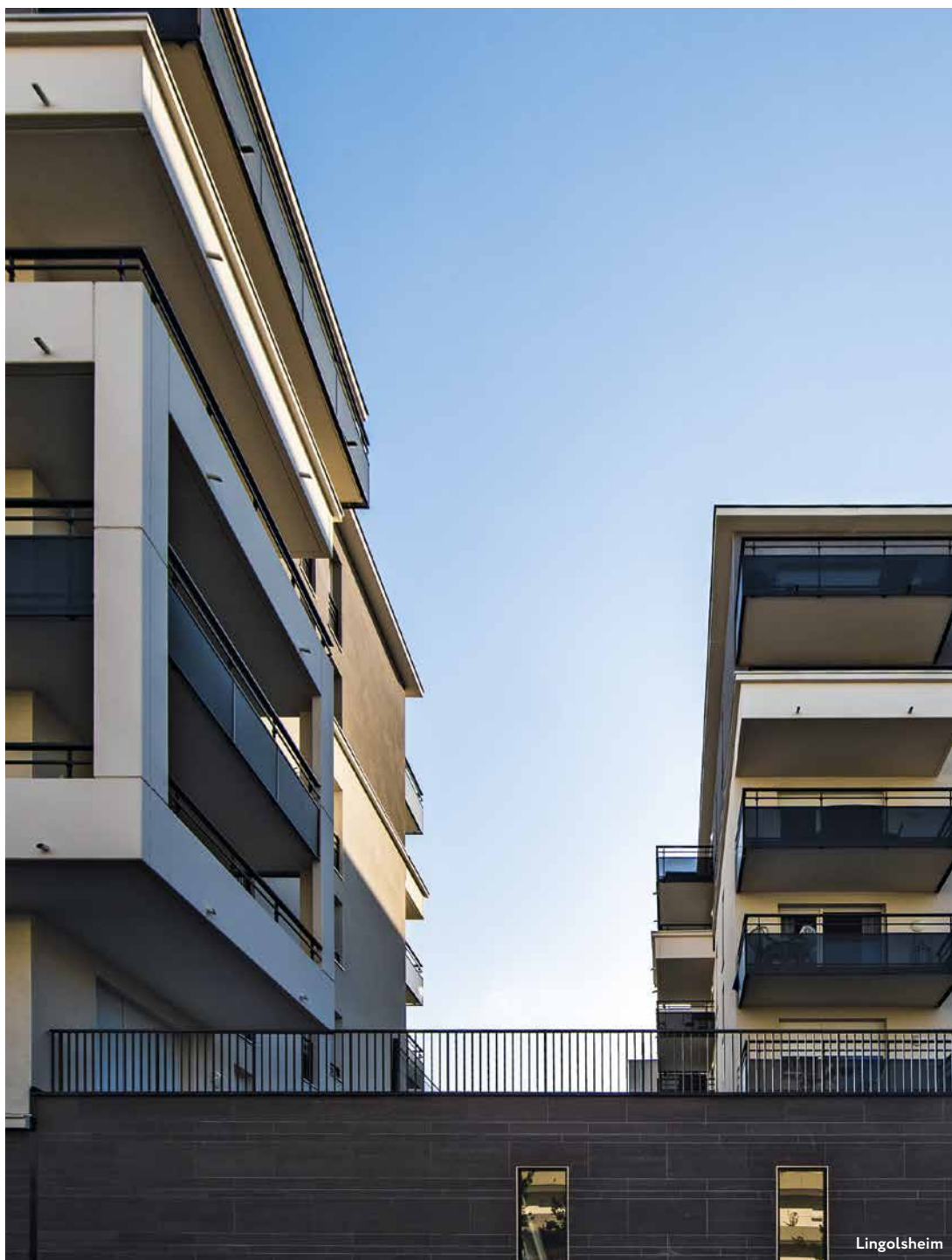
- Isolation thermique extérieure (selon étude thermique) et phonique : double vitrage, menuiseries extérieures et volets roulants en PVC.
- Chauffage et production d'eau chaude assurés par des chaudières gaz collective.

### La sécurité :

- 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\*\* (sauf pour les Velux).
- Clôture ou grillage rigide fermant partiellement la résidence sur les limites séparative.

° Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.

\*\* Sauf sur les petits châssis.



Dans une perspective de développement durable, la 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.



# simpliss<sup>im</sup>, le logement connecté, ■ évolutif, simple et accessible, un confort et une sécurité de vie au quotidien<sup>(1)</sup>

Un pack de base pouvant être complété par des produits optionnels.

- Vous contrôlez la motorisation des ouvertures et des fermetures du logement (volets roulants, stores intérieurs et extérieurs, terrasse, portails, portes de garage, serrure motorisée pour porte d'entrée).
- Vous optez également pour la sécurité connectée (systèmes d'alarme, caméras connectées et services de télésurveillance).
- Vous avez accès à des solutions de confort et de gestion de l'énergie (mesure des consommations électriques, gestion de l'éclairage, ...).

Toutes ces solutions sont supportées par la plateforme de connectivité de TaHoma®.



**Moteur de volets roulants**  
éco-conçus et commande tactile  
avec fonction "silence"



**TaHoma®**,  
la box domotique intégrée dans  
le tableau électrique



**Lanceur de scénarios**  
adaptés à votre quotidien



**Détecteur de fumée**  
discret à l'intérieur !  
À connecter à TaHoma®



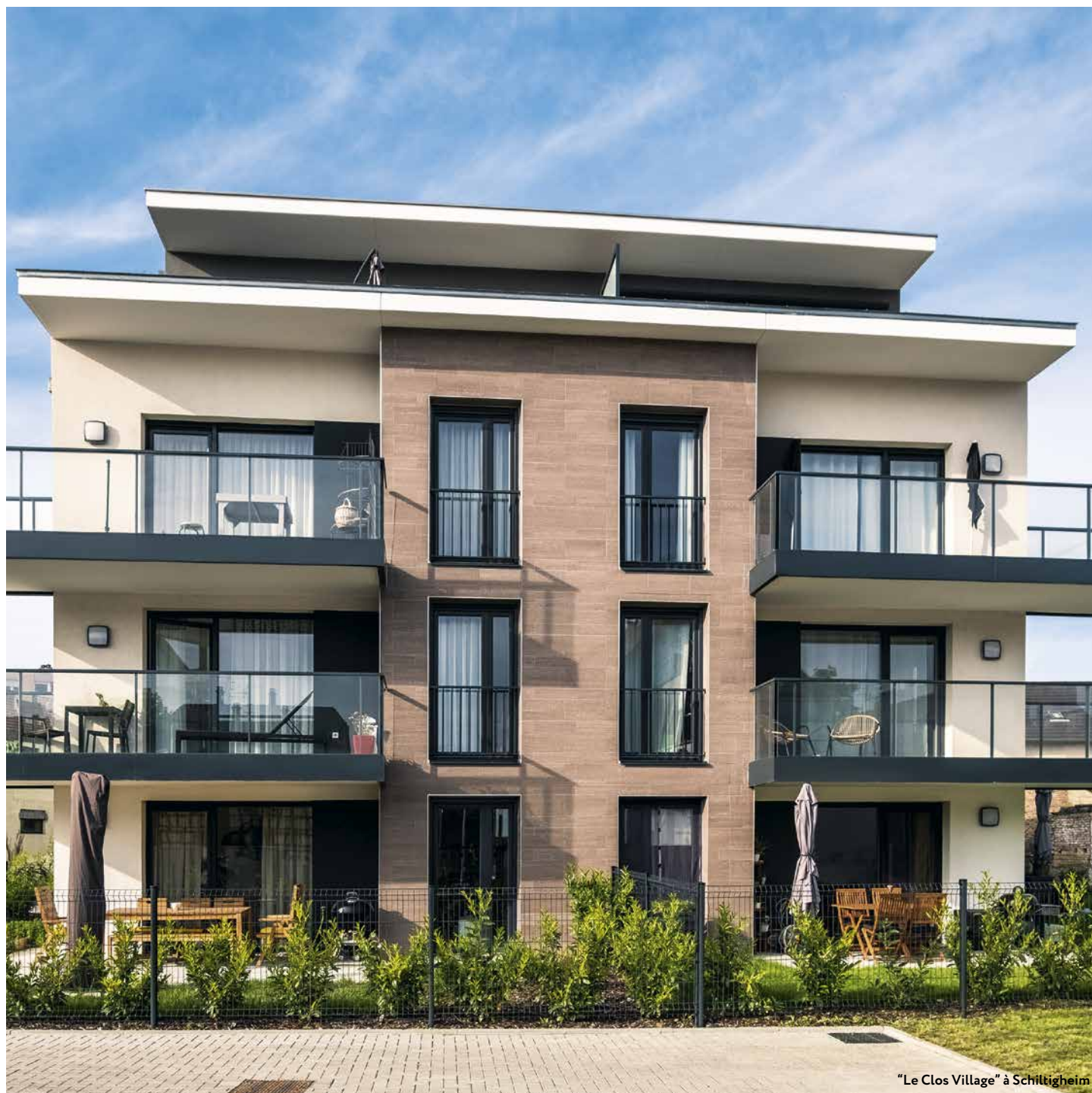
**LE LOGEMENT CONNECTÉ AVEC**  
**somfy**

Centralisez tous vos équipements connectés et pilotez-les en un clic, même à distance depuis une seule interface ergonomique.

L'application TaHoma® est disponible pour Android et iOS.



(1) Disponible sur une sélection de résidences



## **PROMOGIM, LA VALEUR SÛRE DE L'IMMOBILIER**

### **SÛR DE TROUVER**

#### **UNE ADRESSE BIEN PLACÉE, AU MEILLEUR PRIX.**

Parmi les 80 adresses soigneusement sélectionnées par nos 12 agences régionales, trouvez la résidence idéale pour habiter ou investir partout en France.

### **SÛR DE BÉNÉFICIER**

#### **DU MEILLEUR ACCOMPAGNEMENT FINANCIER.**

Tous nos conseillers commerciaux sont formés pour vous accompagner et vous proposer le plan de financement le mieux adapté à votre situation.

### **SÛR D'ACHETER**

#### **EN TOUTE SÉRÉNITÉ.**

Grâce à l'expertise et la solidité financière du 1<sup>er</sup> groupe de promotion immobilière 100% indépendant depuis plus de 50 ans, vous investissez en toute sécurité.

### **SÛR DE PROFITER**

#### **D'UN SEUL ET MÊME INTERLOCUTEUR.**

Choix de l'appartement, financement, prestations, visites de chantier, démarches administratives, livraison... Votre conseiller commercial vous accompagne tout au long de votre projet.

### **SÛR DE VOUS PROJETER**

#### **DANS VOTRE FUTUR ACHAT.**

Sur l'espace de vente de votre prochaine résidence, vous vivez l'expérience réelle de votre futur logement : maquette en volume du projet, échantillon des prestations, visite d'un appartement témoin.



# UNE DIMENSION NATIONALE ET UNE IMPLANTATION LOCALE FORTE

Avec à son actif plus de 110 000 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 douze 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.

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.

# LA VALEUR SÛRE DE L'IMMOBILIER.



**PROMOGIM.FR**

**ESPACE DE VENTE :**

**90, route du Général de Gaulle (Parking du Leclerc) - 67300 SCHILTIGHEIM**

**Tél. : 03 88 370 370**

Ouvert du mardi au jeudi de 14h à 19h. Vendredi et samedi  
de 10h à 12h30 et de 14h à 19h. Fermé dimanche et lundi.

