

LE DUO

À STRASBOURG

Maison ou appartement, choisissez comme vous aimez



* Sous conditions de ressources, pour votre résidence principale.

Profitez de la

**TVA
5,5%***

* Sous conditions de ressources, pour votre résidence principale.

A PROPRIA

DEMAIN NOUS ENGAGE CHAQUE JOUR





LE DUO À STRASBOURG

Vivre à Strasbourg dans un logement résidentiel ou une maison individuelle : entre les deux, votre cœur balance ?

Le programme immobilier Le Duo réunit ces 2 configurations sur une même parcelle de 13 ares. Une opportunité immobilière située dans un secteur associant le charme d'un centre historique et le potentiel d'anciennes zones d'activités revalorisées en éco-quartiers d'avenir. Le tout, à proximité de tous les essentiels et en lien direct avec le cœur de Strasbourg le long de la route d'Oberhausbergen.



Un tandem de choix : commerces de proximité et accès direct vers Strasbourg centre

Strasbourg offre une multitude de secteurs aux ambiances différentes.

Parmi eux : Cronenbourg. Situé au nord-ouest de la capitale alsacienne, il se distingue par ses immeubles aux façades 1930 et la reconversion en espaces résidentiels des sites qui ont fait sa réputation au XIXe siècle — la brasserie Kronenbourg et l’emblématique Rotonde.

Porté par cette dynamique, le programme immobilier Le Duo se positionne sur une opportunité foncière libérant une vaste surface le long de la route d’Oberhausbergen.



Dans un joli doublet, cet emplacement **séduit aussi par sa proximité avec de nombreux services** : dans un rayon de 500 m, se trouvent commerces, grande surface, écoles, collège et lycée professionnel. L'Espace Européen de l'Entreprise, le CNRS et l'hôpital sont accessibles à vélo tandis que **pour des sorties loisirs**, direction les collines de Hausbergen, la Médiathèque attenante, la piscine municipale, le plateau multisport ou encore le stade de rugby, situés non loin.

Envie de rejoindre le cœur historique de Strasbourg ? Empruntez les pistes et bandes cyclables (20 min), le tramway (stations Le Galet ou Parc des Sports à 5 min à pied) ou le bus (station Duntzenheim à 3 min).

Aucune dualité ici : l'équilibre est trouvé entre services de proximité et accès simplifié à Strasbourg !



L'espace d'une maison, associé au calme d'un environnement maîtrisé

Depuis la route d'Oberhausbergen, un chemin privé dessert les 3 maisons individuelles. L'occasion de rejoindre à pied votre foyer et d'apprécier la végétation alentour : celle des grands arbres situés dans le voisinage, des toitures végétalisées ou encore des espaces fleuris bordant les jardins privés...

Vous arrivez en voiture ? Stationnez directement votre véhicule dans le garage (2 places) attenant à votre maison. Et poussez la porte pour retrouver vos proches dans cet habitat lumineux de 120 m² prolongé d'une terrasse avec jardin : un duo forcément gagnant !





Votre appartement tout confort, conjugué à un espace extérieur

Le Duo, c'est aussi **une résidence de 10 logements**, dont l'architecture sobre et élégante opère en binôme avec celle des maisons voisines. Déporté sur la rue Molière, l'accès en voiture est facilité vers le **parking sous-terrain**, tandis qu'un **chemin piéton et vélo** est disponible depuis la route d'Oberhausbergen.

Ici, les logements s'échelonnent **du studio au 4 pièces avec attique**. Tout comme les extérieurs qui se déclinent en **rez-de-jardin, grand balcon ou une large terrasse en attique** tournée vers le sud.

Avec Le Duo, fini les compromis entre intérieur et extérieur, cœur de ville et résidence au calme... pour vous permettre de vivre mieux chaque jour avec vos proches.



Des prestations qui vont de pair avec vos attentes

Quel que soit le cadre de vie que vous choisissez, Le Duo vous offre le confort du neuf couplé à la simplicité d'un entretien anticipé dans les détails.

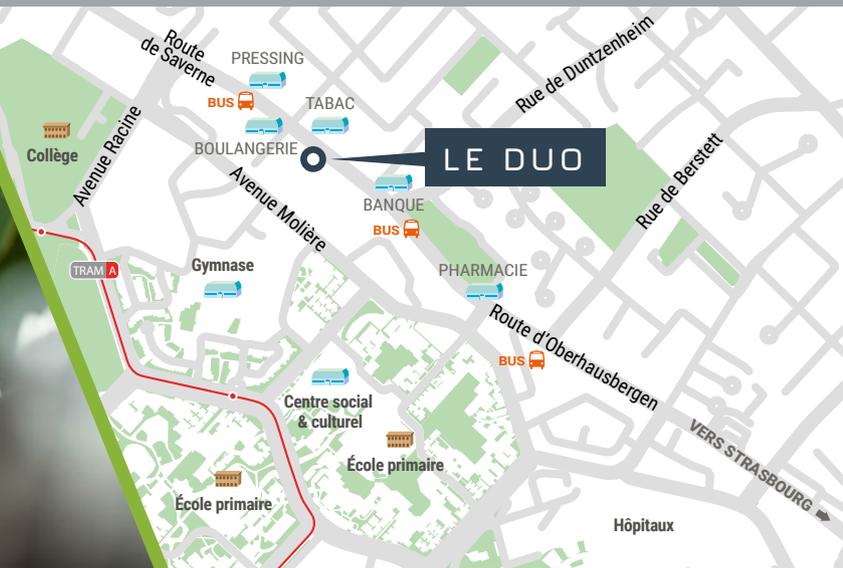
Le bien-être en toute saison : les menuiseries PVC isolantes vous préservent des variations de températures extérieures et favorisent la lumière naturelle en intérieur. Le chauffage se gère en individuel : aérothermie pour les maisons et gaz naturel pour la résidence.



Des prestations qui subliment le quotidien

L'espace optimisé : le chauffage au sol prodigue une douce chaleur, mais il libère aussi les murs pour simplifier l'aménagement. Vélos, poussettes et trottinettes trouvent leur place au local en bas de la résidence ou dans le garage de votre maison.

La fonctionnalité : carrelage dans les pièces à vivre, revêtement stratifié dans les chambres et une salle de bain livrée équipée... un combo d'équipements pour un logement prêt à emménager !



Une situation **privilégiée**

- ▶ **À proximité** des commerces essentiels
- ▶ **À 3 mn à pied** de l'arrêt de bus Duntzenheim
- ▶ **À 5 mn à pied** des stations de tram Le Galet ou Parc des Sports
- ▶ **À 12 mn en voiture** du Parc de l'Étoile de Strasbourg (25 min à vélo)
- ▶ **À 10 mn à vélo** du Parc de la Bergerie et sa médiathèque

Par le traitement cohérent et maîtrisé sur l'ensemble de la parcelle, Le Duo vous permet de bénéficier d'une résidence neuve à Strasbourg et en lien direct avec la capitale alsacienne via le tram et le bus.

L'occasion de faire coup double en profitant d'une TVA réduite à 5,5%*.

* Sous conditions de ressources, pour votre résidence principale.



Choisir APROPRIA, **c'est une question de bon sens**

APROPRIA est né de l'alliance d'acteurs alsaciens d'expérience du Bâtiment et de l'Immobilier. Cet ancrage local nous permet de bénéficier à la fois d'une excellente connaissance du marché immobilier et de trouver les plus belles situations, les nouvelles opportunités. Experts dans la promotion immobilière, nous connaissons autant les atouts des communes que les attentes des résidents.

Pour donner corps à votre projet résidentiel, nous vous proposons un accompagnement de A à Z et recentrons notre maîtrise d'ouvrage et notre maîtrise d'œuvre autour du « maître d'usage » : vous ! Ensemble tournés vers un même objectif : la recherche constante de la qualité de vie, dans votre ville, dans votre rue, chez vous.





DEMAIN NOUS ENGAGE CHAQUE JOUR



0805 622 444
apropria-promotion.fr

15, RUE DU PARC • 67205 OBERHAUSBERGEN

CONTACT@APROPRIA-PROMOTION.FR