

THIONVILLE

— LE BELVÉDÈRE —

UNE ADRESSE D'EXCEPTION, À FLEUR DE LA FORÊT

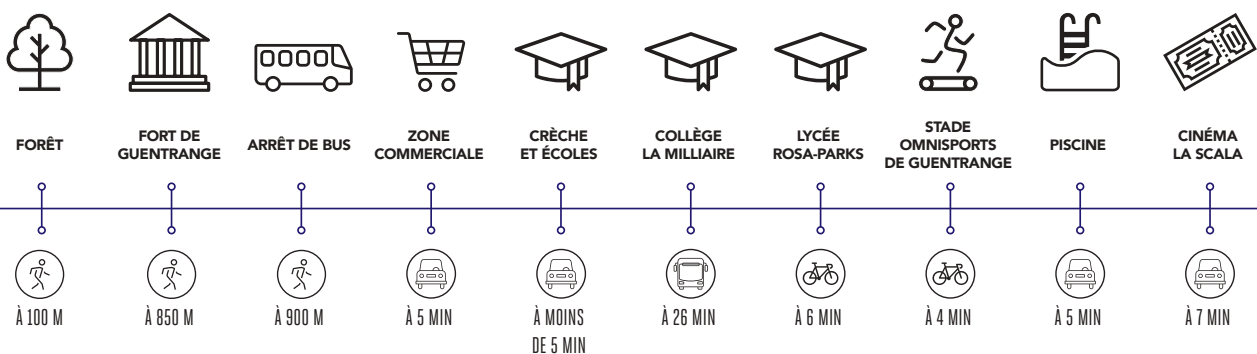
Au carrefour des 3 frontières

UNE VILLE FRONTALIÈRE ATTRACTIVE EN BORD DE MOSELLE

À 20 min du Luxembourg, mais aussi à 30 min de l'Allemagne et à 40 min de la Belgique, Thionville tire avantage de sa localisation stratégique à la croisée d'axes routiers majeurs : A31, A30 et A4. Cette situation est très prisée des actifs transfrontaliers. Elle se double d'un réseau de transports en commun performant : bus desservant 35 communes, train reliant Luxembourg-Ville en 30 min, TGV plaçant Paris à moins de 2 h, ainsi que 37 km de pistes cyclables.

Sur les hauteurs de Thionville, **Le Belvédère** s'offre le privilège de vues sublimes sur la forêt communale. Il jouit du cadre exceptionnel de l'emblématique quartier de Guentrange, ancien village viticole offrant une vue imprenable sur la vallée de la Moselle. Un quartier prisé et de standing pour un cadre de vie exceptionnel.

PROCHE DE TOUT, PROCHE DE VOUS*...



LA VILLE À PORTÉE DE MAIN*

À 3,5 KM
des bords
de la Moselle

À 17 KM
du Luxembourg

À 25,7 KM
de l'Allemagne

À 33,8 KM
de Metz

À 46,7 KM
de la Belgique





LE BELVÉDÈRE

Les résidences

UN ENSEMBLE RÉSIDENTIEL CONTEMPORAIN AU CŒUR DE LA NATURE

Imaginez une réalisation de prestige vous offrant le privilège de vivre au quotidien au contact de la forêt et d'un cadre naturel luxuriant. C'est ce que vous réserve **Le Belvédère**. Proposant 2 types d'habitat, le projet se compose de 46 appartements et de 16 villas individuelles ou groupées. Leur architecture contemporaine est mise en scène par des matériaux pérennes dialoguant avec l'environnement : enduit blanc, bois naturel et aspect brûlé, parement de pierre...

Déclinés du 2 au 5 pièces, les appartements sont répartis en 2 groupes de bâtiments de 2 étages, reliés par le rez-de-chaussée. Majoritairement à double orientation, ils s'ouvrent sur de généreux balcons ou des jardins privés.

Une terrasse partagée au premier niveau avec vue sur la lisière forestière et un jardin commun plantés d'arbres fruitiers participent à la convivialité des lieux.

Le mot de l'architecte

« Situé à l'orée de la forêt, sur les hauteurs de Thionville, le projet rentre en résonance avec cet environnement exceptionnel. Maisons groupées et individuelles en ossature bois, immeubles collectifs en façades bois, les logements offrent des espaces de vie en symbiose avec la forêt : surfaces généreuses, grandes ouvertures vers l'extérieur, larges balcons, toitures terrasses devenant des salons en plein ciel, les constructions se fondent dans un projet paysager qui fait renaitre, autour des bâtiments, une forêt dense et vivante. »

Ivan Le Garrec
Séméo architecture





Les maisons

CONVIVIALES, LUMINEUSES ET PROCHES DE LA NATURE

L'architecture moderne des villas fait écho à celle des résidences. Chacune est dotée d'un carport deux voitures avec local vélos, ainsi que d'une place extérieure de stationnement sur un parking aérien.

Ces maisons familiales 4 et 5 pièces bénéficient d'une configuration traversante maximisant la luminosité. Elles communiquent avec un agréable jardin individuel planté d'arbres fruitiers et bordé de haies champêtres. Leur conception a été pensée pour profiter des atouts exceptionnels de la forêt : terrasses au 2e étage avec possibilité cuisine d'été ombragée par une pergola, grand balcon ouvert au sud et mezzanine donnant sur la double hauteur du séjour*.

Illustrant la haute qualité du projet sur le plan énergétique et environnemental, tous les logements de la résidence satisfont aux exigences de performance RE 2020 et nous tentons de satisfaire aux performances du niveau RE 2025. Le projet répondra également à la certification NF Habitat HQE.



DÉCOUVREZ VOTRE RÉSIDENCE
EN MAQUETTE 3D SUR :
icade-immobilier.com





Confort & innovations

VOTRE LOGEMENT INTELLIGENT ACCUEILLE TOUTES VOS ENVIES D'OBJETS CONNECTÉS

ACCÈS IMMÉDIAT À INTERNET EN TRÈS HAUT DÉBIT

Grâce à la fibre optique installée dans votre immeuble, vous pouvez souscrire un abonnement internet auprès de l'opérateur de votre choix dès votre arrivée ⁽¹⁾

INTERNET PARTOUT ET DE QUALITÉ

Votre logement dispose d'une infrastructure internet de qualité avec l'installation de prises multimédia dans chaque pièce à vivre et dans les chambres (RJ45)

PLUS DE CONFORT, DE SÉCURITÉ ET D'ÉCONOMIE GRÂCE AU LOGEMENT CONNECTÉ ET INTELLIGENT

Grâce à l'intelligence installée dans votre domicile, vous programmez et pilotez tous les équipements connectés de votre appartement depuis votre smartphone ou votre tablette, de chez vous ou à distance. Ouvert, compatible et évolutif, ce système peut accueillir toutes vos envies d'objets connectés.

• Gestion du chauffage centralisé par thermostat intelligent

Il s'ajuste automatiquement en fonction de vos besoins ou de vos habitudes de vie pour que vous ayez toujours la température idéale chez vous. Il vous permet de réaliser des économies.

• Pilotage des volets roulants électriques

Un service qui rend votre quotidien plus agréable grâce à la commande intelligente.

• Gestion des points lumineux (en option)

Personnalisez vos ambiances lumineuses selon vos envies et contrôlez vos dépenses énergétiques.

• Détecteur d'intrusion (en option)

Votre lieu de vie est mieux protégé et vous êtes informé à tout moment de ce qui se passe chez vous.



(1) Conformément à l'article R 111-14 CCH, Connexion des logements sous réserve que la fibre soit déployée dans la rue et raccordée à l'immeuble, de la signature d'une convention entre le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires de l'immeuble avec un opérateur de communications électroniques et de la souscription d'un abonnement par le consommateur.



ICADE RÉINVENTE LES HALLS POUR VOUS FAIRE VIVRE UNE EXPÉRIENCE SENSORIELLE INÉDITE

Parce que le Hall est le premier contact avec votre habitat, ICADE les réinvente grâce à une signature exclusive. Les Halls deviennent sensoriels, fonctionnels et connectés, vous offrant un confort ultime et une sécurité optimale. Ils permettent à vos invités, votre famille et à vous, de profiter d'équipements à la pointe de l'innovation et d'une décoration tendance avec des matériaux de qualité, tout en vous garantissant un cadre propice aux instants entre voisins.

- Vous évoluez au sein d'une décoration élégante où les matières et couleurs ont été choisis soigneusement.
- Vous profitez d'équipements innovants et connectés, ingénieusement mis en scène pour simplifier votre quotidien et faciliter les échanges : écrans connectés*, boîtes à colis connectées, étagère partagée.

Dans les Halls by ICADE, vous vous sentirez déjà chez vous !

Halls by
ICADE
—
GATSBY

Une décoration graphique et stylistique empreinte d'élégance, de rythme et de raffinement.

Les Halls Gatsby misent sur une belle lumière et des matériaux nobles.

Un parfait gage de sobriété et de design.

*selon la gamme de prestations de la résidence

Images non contractuelles à titre d'exemple d'un Hall sur la gamme Imagination.

Bienvenue chez vous

UNE GAMME DE PRESTATIONS DE STANDING,

vous offrant un confort optimal grâce à un large choix de matériaux alliant style et qualité. Votre décoration intérieure est soigneusement étudiée pour être en harmonie avec les dernières tendances et inspirer vos envies d'aménagement.

CONFORT & DÉCORATION

Prestations sols maisons :

- Carrelage 60x60cm sur chape acoustique, plinthes assorties dans l'entrée, le séjour, les dégagements, la cuisine, la salle d'eau et WC.
- Parquet contrecollé, plinthes en bois peintes en blanc dans les chambres.

Prestations sols appartements :

- Carrelage 45x45cm sur chape acoustique, plinthes assorties dans l'entrée, le séjour, les dégagements, la cuisine, la salle d'eau et WC.
- Parquet contrecollé, plinthes en bois peintes en blanc dans les chambres.

Prestations communes :

- Salle de bains équipée d'un meuble vasque à tiroirs et d'un miroir accroché avec applique LED, d'une baignoire ou d'un receveur de douche extra plat 120x90 cm, de mitigeurs thermostatiques GROHE et d'un radiateur sèche-serviettes.
- WC suspendu en céramique.
- Faïence murale marque ou ARTE ONE ou équivalent ou 25x45 cm de la marque CINCA toute hauteur en périphérie des appareils sanitaires sur 2 ou 3 côtés suivant plans pour la baignoire. Tablier de baignoire faïencé avec trappe de regard.
- Peinture blanche mat sur les plafonds et murs.
- Volets roulants électriques.
- Menuiseries extérieures en bois ou aluminium.
- Un placard équipé (étagères quatre tablettes, chapelière, barres de penderie) finition frêne blanc selon disposition du logement.
- Confort acoustique avec des cloisons Placostil®.
- Robinet extérieur dans les jardins privatifs et pour la plupart des terrasses.
- Cave pour les appartements.
- Local à vélos et poussettes pour les appartements.

SÉCURITÉ

- Porte palière intérieure bois, munie d'une serrure 5 points A2P* de la marque VACHETTE ou équivalent et microviseur.
- Accès parking en sous-sol avec télécommande individuelle.
- Eclairage des parties communes par détection de présence.
- Accès au hall d'immeuble par contrôle d'accès conforme à la réglementation d'accessibilité.
 - PMR :
 - o Visiophone dans chaque logement.
 - o Ouverture des portes du hall par badge Vigik.
- Eclairage sur les balcons, terrasses et/ou jardins privatifs et prise de courant étanche.

ÉNERGIE

- Conforme à la Réglementation Thermique en vigueur.
- Application web permettant d'estimer les consommations énergétiques.
- Plancher chauffant.
- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique.
- Mitigeur thermostatique dans la salle de bains.



*Norme A2P : Assurance Prévention Protection. (2) Sous réserve d'obtention de la certification. (3) La certification NF Habitat-HQE est délivrée par des organismes officiels indépendants affiliés à une association à but non lucratif dont la mission est l'amélioration de la qualité de l'habitat.



LES AVANTAGES DE VOTRE LOGEMENT



QUALITÉ DE VIE

- Des lieux de vie plus sûrs et plus sains
- Des espaces agréables à vivre, pratiques et confortables
- Des services qui favorisent le bien-vivre ensemble



RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

- Une utilisation raisonnée des énergies et des ressources naturelles
- Une limitation des pollutions et la lutte contre le changement climatique
- Une prise en compte de la nature et de la biodiversité dans la conception des projets



PERFORMANCE ÉCONOMIQUE

- Une optimisation des charges et des coûts
- Une amélioration de la valeur patrimoniale, financière et d'usage
- Une contribution au dynamisme et au développement des territoires

THIONVILLE

— LE BELVÉDÈRE —

CHEMIN DU FORT THIONVILLE
57100 METZ



À PROPOS D'ICADE

DES LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE

Foncière de bureaux et de santé et promoteur logement/tertiaire/équipement public, Icade conçoit, construit, gère et investit dans des villes, des quartiers, des immeubles qui sont des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite. Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler. En lien avec ses parties prenantes, Icade fait du bas-carbone une priorité stratégique pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus saine, douce et accueillante. Acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales, cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le Groupe Caisse des Dépôts.

EN SAVOIR +

