



Clos Romane

Rosheim

Un nouvel art de vivre,
entre vignes et montagne.



spiral

GRUPE
SPIRIT



Clos Romane

Rosheim

Un nouvel art de vivre,
entre vignes et montagne.



spiral

GRUPE
SPIRIT

ROSHEIM UNE COMMUNE DYNAMIQUE PAR NATURE



Rosheim vue du ciel



ROSHEIM LA PRÉSERVÉE UNE ADRESSE TRÈS RECHERCHÉE



TRANSPORTS

-  Autoroute A35 en venant de Strasbourg ou de Sélestat
-  Transport à la demande « TransPortes », communauté de communes des Portes de Rosheim : 03 88 49 46 70
-  Gare TER à 10 m à pied : lignes TER Strasbourg – Sélestat
-  A 15 km de Rosheim, aéroport de Strasbourg
-  Voie verte « Portes Bonheur », de Rosheim à Saint-Nabor

UNE RÉSIDENCE AUX MULTIPLES ATOUTS

Choisir « Clos Romane », c'est profiter de la belle vie dynamique de Rosheim, dans un cadre naturellement préservé. A 5 minutes du cœur historique, de la gare TER comme de la ZAC Rosenmeer, cette adresse idéale vous place au centre de tout, pour vous simplifier la vie au quotidien.

Chaque semaine, un marché plein de charme, réunissant les producteurs locaux, se déroule au cœur de la cité romane. Des commerces de proximité côtoient de grandes enseignes. Des adresses gourmandes ont tout pour séduire vos papilles. Les nombreuses associations de sports et loisirs, ainsi que la médiathèque Josselmann, sont sources d'émotions grandeur nature. Sans oublier la jeunesse, avec les écoles maternelles, l'école élémentaire et le collège, facile d'accès, grâce à la voie verte « Portes Bonheur ». 11 km de douceur de vivre !



L'église romane datant du X^{ème} siècle



Les « Portes Bonheur »



Centre historique

L'ÉQUILIBRE PARFAIT QUE VOUS CHERCHEZ

Idéalement située à 20 mn de Strasbourg, au pied du Mont Sainte-Odile, Rosheim est une commune très prisée sur la route des Vins d'Alsace, fière de son histoire et résolument tournée vers l'avenir.

Site habité depuis le néolithique, Rosheim est le fruit de 1200 ans d'histoire qui a donné un réel caractère à la commune, étape de la Route Romane d'Alsace. Les anciennes portes majestueuses, le puits à 6 seaux, le magnifique hôtel de ville sont autant de marques du riche passé de la ville qui a su garder son cachet médiéval.

Entre vignes et montagne, Rosheim s'inscrit dans la modernité grâce à ses nombreux commerces de proximité, ses zones d'activités, ses équipements culturels et sportifs, et ses multiples événements au fil des saisons.

Proche des axes de transport (autoroute, train, avion, bus, voie verte...), Rosheim offre l'équilibre parfait entre le dynamisme des villes et l'oxygène de la campagne.

Ici, on sait prendre son temps. Le temps de vivre. Le temps de flâner. Le temps de s'émerveiller. Pour s'en convaincre, il suffit de cheminer sur la voie verte qui traverse Rosheim, aménagée sur une ancienne voie de chemin de fer, les « Portes Bonheur ». À vous la belle vie !



Plan de masse du « Clos Romane »

CLOS ROMANE, UN COCON À VIVRE

Dans un cadre verdoyant, entre la gare et le centre historique de Rosheim, « Clos Romane » est une résidence au style contemporain qui s'intègre harmonieusement dans son environnement. Chaque logement offre de magnifiques vues lointaines sur le vignoble alsacien.

Une attention particulière a été portée à la conception paysagère, qui se compose d'arbres plantés, de haies et de jardins privés dédiés aux appartements en rez-de-chaussée.

Par son côté intimiste, Clos Romane est un véritable cocon de sérénité, entre ville et nature. Tout y est réuni pour un nouvel art de vie !

UNE ARCHITECTURE ÉPURÉE UN CADRE DE VIE HARMONIEUX



L'ensemble immobilier s'articule autour de trois bâtiments distincts et de vastes espaces paysagers plantés. Les résidences épousent la pente du site pour permettre un ensoleillement généreux. Ainsi, chacun peut profiter de l'exposition Sud et des vues dégagées, en toutes saisons.

Une attention particulière est apportée à la fluidité des circulations, à la qualité des espaces communs et à la fonctionnalité des locaux vélos. Les salons sont majoritairement orientés Sud, avec de généreux prolongements extérieurs, bien exposés. Le confort d'été est renforcé par les nombreuses protections solaires : débords de balcons, stores bannes, volets roulants, vitrages performants sont autant d'éléments qui complètent la bonne isolation des logements.

La végétation est omniprésente : les jardins sont arborés et privatifs entourés de haies, les locaux abritant les vélos présentent des toitures végétalisées. La voiture est stationnée sur un parking paysager en contre-bas, de part et d'autre d'espaces plantés. Les circulations douces sont nombreuses, elles sont autant de lieux de rencontres, pour petits et grands.

Émilie DEPIERRE
LAMA ARCHITECTES



Vue depuis la rue Mittelweg

LE MOT DE L'ARCHITECTE

« Le projet Clos Romane s'implante sur le site d'une ancienne scierie, dans un ensemble plus vaste, qualitatif et harmonieux. Le quartier et les bâtiments d'habitation placent les habitants au centre, en faisant la part belle à la végétation, à la vue lointaine au Sud et à un ensoleillement généreux. La voiture est intégrée en douceur, dans des parkings paysagers ou en souterrain, pour en limiter l'impact visuel et favoriser les mobilités douces. »

Émilie DEPIERRE
LAMA ARCHITECTES

Clos Romane

ENTRE INTIMITÉ PRÉSERVÉE ET SITUATION PRIVILÉGIÉE

L'ensemble « Clos Romane » a été conçu pour s'intégrer parfaitement dans la charmante commune de Rosheim. L'architecture préserve en beauté l'intimité de chacun, grâce à des extérieurs espacés et arborés.

Les logements collectifs bénéficient d'un design épuré, accentué par le traitement uniforme des toitures et façades. En filigrane transparaissent les anciens hangars du site. Les bâtiments s'échelonnent dans la pente du terrain, pour que tout le monde puisse profiter de la situation privilégiée : exposition Sud des espaces extérieurs et vue dégagée sur le vignoble alsacien et la magnifique colline du Bischenberg.



LES CHIFFRES CLÉS, UNE RÉSIDENCE BIEN SITUÉE

32

appartements

3

immeubles
à taille
humaine

10

minutes de
la gare et
du centre
historique



Vue depuis un jardin du « Clos Romane »



UN ART DE VIVRE CONTEMPORAIN, DES APPARTEMENTS CONÇUS POUR VOTRE BIEN-ÊTRE

Conçue pour offrir des espaces propices au vivre ensemble, dans un cadre paysager très soigné, la résidence Clos Romane vous ouvre grand un nouvel art de vie.

Du 2 au 5 pièces, les appartements sont particulièrement bien agencés pour le bien-être de chacun. Les logements conjuguent pièces à vivre lumineuses et prestations de standing. Tout a été imaginé pour vous assurer des intérieurs confortables et fonctionnels qui

s'adaptent parfaitement aux modes de vie d'aujourd'hui. Chaque résidence respecte la norme de qualité NF Habitat, vous garantissant un logement performant, sûr et confortable.

Les appartements, traversants et calmes, bénéficient d'une orientation Sud, avec vues dégagées. Les balcons, terrasses et jardins privatifs vous invitent à profiter des beaux jours et de la situation privilégiée de la résidence, entre vignes et montagne.



**LA PASSION
DE BÂTIR**

Fondé il y a plus de 30 ans, SPIRIT est un des principaux acteurs nationaux sur le marché de l'immobilier. Groupe indépendant, SPIRIT est organisé autour de trois métiers complémentaires et synergiques entre eux : la promotion résidentielle, la promotion en immobilier d'entreprise et l'investissement.

Actif sur toutes les facettes de l'immobilier résidentiel, SPIRIT IMMOBILIER conçoit, réalise et commercialise des programmes de logements. Contribuer à la vitalité économique et sociale de la ville, à la qualité de vie dans l'habitat est un enjeu majeur. L'attention toute particulière que le groupe accorde à l'architecture des bâtiments et à la qualité des constructions garantit des habitations où il fera bon vivre des années durant. SPIRIT IMMOBILIER inscrit sa croissance dans la durée. Performance et fiabilité sont les valeurs que le groupe partage avec ses partenaires et ses clients.

NOS IMPLANTATIONS

EN FRANCE

ÎLE-DE-FRANCE

68, rue de Villiers
92300 Levallois-Perret
Tél : 01 41 40 80 80

RHÔNE-ALPES

Les Topazes
92, cours Vitton
69006 Lyon
Tél : 04 72 91 72 72

PROVENCE

26, rue de la République
13001 Marseille
Tél : 04 96 17 09 01

ALSACE

Spiral
49, rue d'Oberhausbergen
67201 Eckbolsheim
Tél : 03 88 10 30 30

CÔTE D'AZUR

Espace vernède 7
Route des Vernèdes
83480 Puget-sur-Argens
tél : 04 94 17 76 20

À L'INTERNATIONAL

ÉTATS-UNIS

3565 piedmont road NE
Bldg 1, Suite 530
Atlanta, GA,
Tél : (001) 678 973 00 37

ESPAGNE

Passeo de la Castellana 101
28046 Madrid
Tél : (0034) 91 840 32 17

POLOGNE

Ul Swietokryska 18,
Lok 418 - 00 - 052 Varsovie
Tél : (0048) 22 829 92 42



LES PRESTATIONS, POUR VOTRE BIEN-ÊTRE

LES MATERIAUX

- Chape acoustique
- Carrelage au choix : entrée, séjour, cuisine, salle de bains et WC
- Parquet stratifié dans les chambres

LA SÉCURITÉ

- Vidéophone
- Portes palières à âme pleine renforcée anti-effraction certifiée NF Habitat
- Garages individuels fermés en sous-sol

LE CONFORT

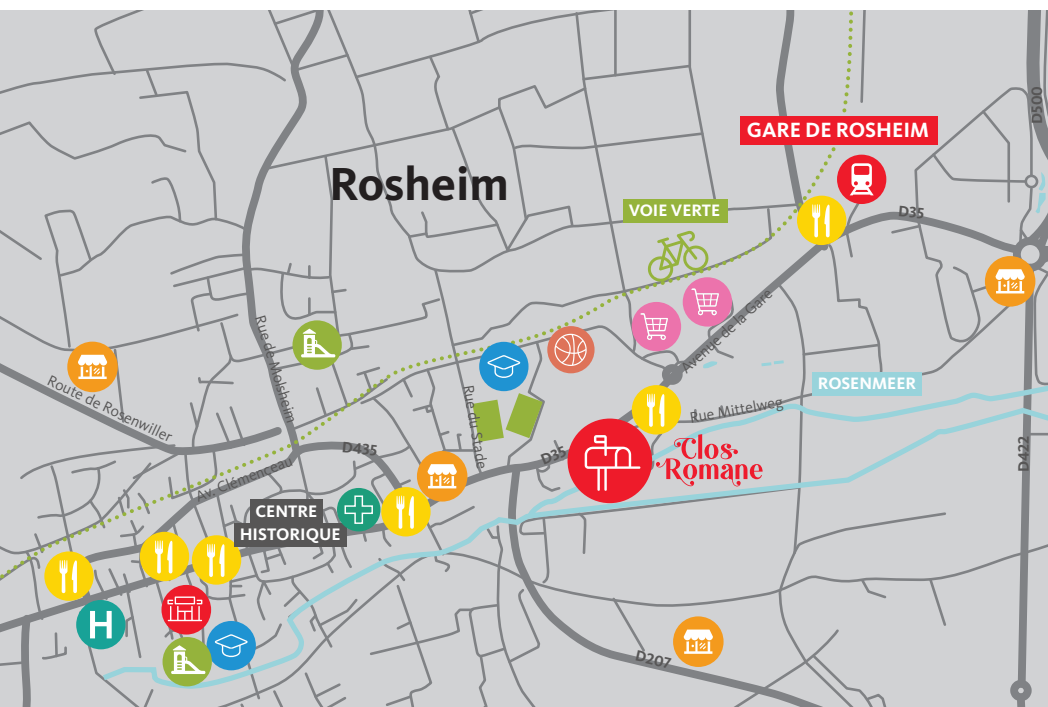
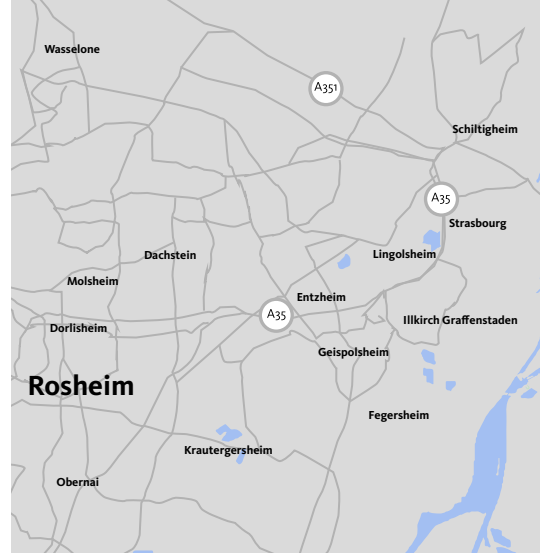
- Salle de bains équipée : plan vasque avec miroir et bandeau lumineux, baignoire acrylique, radiateur sèche-serviettes
- Volets roulants sur les fenêtres et portes-fenêtres
- Ascenseur



Cette réalisation va au-delà de la norme RT2017 et s'inscrit dans une démarche environnementale approfondie qui concilie confort, environnement et économies d'énergie.



Clos Romane Rosheim



- Gare
- Ecole
- Supermarché
- Commercé
- Complexe sportif
- Restaurant
- Hôpital
- Aire de jeu
- Pharmacie

ACCÈS

- Autoroute A35 en venant de Strasbourg ou de Sélestat
- Transport à la demande Trans'Portes, communauté de communes des Portes de Rosheim : 03 88 49 46 70
- Gare TER à 10 m à pied : lignes TER Strasbourg – Sélestat
- A 15 km de Rosheim, aéroport de Strasbourg
- Voie verte « Portes Bonheur », de Rosheim à Saint-Nabor



LA RÉSIDENCE

12, avenue de la Gare
67560 Rosheim



L'ESPACE DE VENTE

Rue Mittelweg
67560 Rosheim

Ouvert tous les jours de 10h à 12h30
et de 14h à 19h, sauf lundi et mardi

   **spirit-immobilier.fr**
03 79 33 10 10



GRUPE
SPIRIT