

L'HARMONIE EN HÉRITAGE



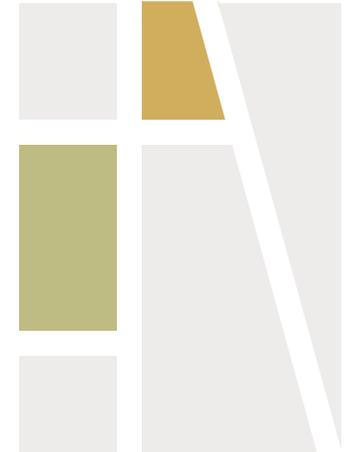
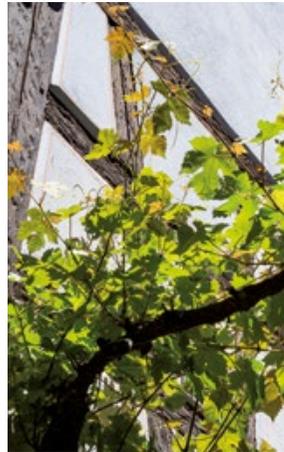
CARACTÈRE

MITTELHAUSBERGEN



# VOTRE RÉSIDENCE A MITTELHAUSBERGEN, INSPIRÉE DE L'HISTOIRE LOCALE, PENSÉE POUR L'AVENIR

Mittelhausbergen respire l'équilibre : ce village sur fond de coteaux est aujourd'hui prisé pour son cadre de vie empreint de ruralité et pour sa proximité immédiate de Strasbourg et des bassins d'emplois de l'Eurométropole. Un caractère attractif qui fait le premier des nombreux charmes de la résidence Caractère que vous propose VINCI Immobilier : sur un terrain libéré rue Principale, riche d'une histoire locale et dimensionnée avec mesure et style pour accueillir 41 logements, du studio au 5 pièces.



## Habiter un village, à 15 minutes de Strasbourg : un privilège qui change tout

Si Mittelhausbergen compte parmi les communes les plus recherchées de l'Eurométropole, c'est avant tout pour sa proximité immédiate avec la capitale alsacienne : la place Kléber n'est qu'à 15 minutes en voiture et à 30 minutes avec la combinaison « Bus & Tram ». Des pistes cyclables sillonnent le village et des voies vertes ont été aménagées sur les axes principaux : en 20 minutes à vélo, vous voilà à Strasbourg et en 10 minutes à l'Espace Européen de l'Entreprise. De quoi révolutionner à votre avantage votre approche des journées de travail !

## De l'authenticité à savourer

Cette connexion directe aux centres économiques constitue un atout d'autant plus remarquable qu'il fait écho, par contraste, à l'ambiance sereine et typique d'un village tranquille, au patrimoine agricole encore

bien présent. Car «Mittel» a pour toile de fond un paysage authentique et bien trempé : la colline que vous rejoignez par l'agréable chemin de la Klamm, les coteaux de Hausbergen puis les plaines et reliefs du Kochersberg... bref, un cadre enchanteur qui vous transporte instantanément dans un univers aussi apaisant que dépaysant.

## Au fil du temps et des façades à pignons...

Dans les rues, le patrimoine rural raconte l'histoire de Mittelhausbergen : l'église luthérienne Saint-Jacques dresse son clocher et le long de la rue principale, de larges bâtisses ont conservé leur traditionnelle façade à pignons. Justement, c'est sur cette centralité historique et actuelle de Mittelhausbergen que prend place la résidence Caractère : sur un terrain bien connu des habitants pour avoir accueilli un corps de ferme typique, qui a longtemps fait office de repère dans le paysage local.



L'ÉVIDENCE  
D'UNE RÉSIDENCE  
REMARQUABLEMENT  
SITUÉE ENTRE  
CONNEXION  
& AUTHENTICITÉ.

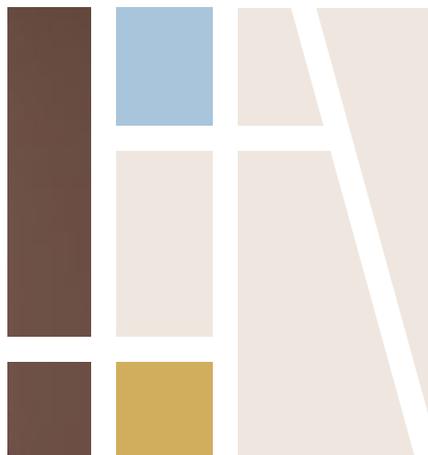


AVEC CARACTÈRE,  
L'EMPLACEMENT EN  
COEUR DE VILLAGE  
REPREND VIE ET  
ACCUEILLE UN  
ENSEMBLE  
IMMOBILIER À TAILLE  
HUMAINE, QUI ALLIE  
DANS UN ÉQUILIBRE  
RECHERCHÉ :  
HISTOIRE & AVENIR,  
ARCHITECTURE  
RÉGIONALE &  
CONTEMPORAINE,  
EFFICACITÉ  
ÉNERGÉTIQUE.  
POUR VOTRE PLUS  
GRAND CONFORT.



UN ENVIRONNEMENT PRIVILÉGIÉ, QUI A AUSSI DE LA PERSONNALITÉ

# UN LIEU DE VIE & DE TRANSMISSION



L'atout distinctif du programme immobilier Caractère est incontestablement son emplacement : vous êtes sur l'avenue principale du village, un axe de vie qui vous relie aux services et commerces du village, comme à la nature environnante. Approchez-vous et tendez l'oreille, le site vous délivre son histoire : celle d'un ancien corps de ferme entouré de vergers et potagers, et dont les traits de caractère - terrien et mesuré - sont rappelés dans un traitement architectural respectueux et résolument contemporain.

Si de nouveaux espaces sont offerts à la construction à la périphérie des villes, les parcelles libérées en cœur de village sont aussi rares que précieuses. Cette véritable opportunité fait pleinement partie des atouts clés de la résidence Caractère.

## Rejoindre l'école et les loisirs à pied ou à vélo : c'est naturellement appréciable.

Depuis votre résidence (79 stationnements en sous-sol et en aérien), vous vous déplacez en voiture, en bus ou le long des pistes cyclables. Les familles empruntent un chemin piétonnier pour rejoindre les écoles primaires et maternelles qui jouxtent l'Espace Culturel et Sportif avec ses terrains de tennis, son gymnase et ses salles d'activités.

À Mittelhausbergen, les loisirs s'expriment tout au long de l'année : volley-ball, gym, yoga, arts martiaux, aéromodélisme, tennis de table, marche nordique... à vous de choisir ! Côté Culture, la médiathèque Le PréO est à 4 minutes à vélo de votre logement.

## Un emplacement qui fait sens : un ancien corps de ferme.

La transmission de l'histoire particulière du site se fait de pierre à pierre : la grande bâtisse fonctionnelle d'autrefois, bordée d'arbres fruitiers, de maraîchages et d'enclos d'animaux trouve aujourd'hui un hommage appuyé tout en style dans l'architecture de la résidence.

Cette dernière est le fruit d'une interprétation particulièrement soignée qui valorise, dans le bâtiment ayant pignon sur rue, les éléments architecturaux régionaux - les colombages et les toits à double pente - tout en proposant, au second plan, un cœur d'îlot verdoyant. Ce dernier est bordé par deux résidences, au style plus rationnel, qui achèvent l'harmonie et la cohérence incomparables des lieux.



Strasbourg,  
Place Kléber

15 minutes  
en voiture  
30 minutes  
en bus + tram



École primaire  
et crèche

3 minutes à pied

École maternelle

8 minutes à pied



Espace Européen  
de l'Entreprise

10 minutes à vélo



Balcon ou  
rez-de-jardin  
généreux



79 stationnements  
pour  
41 appartements

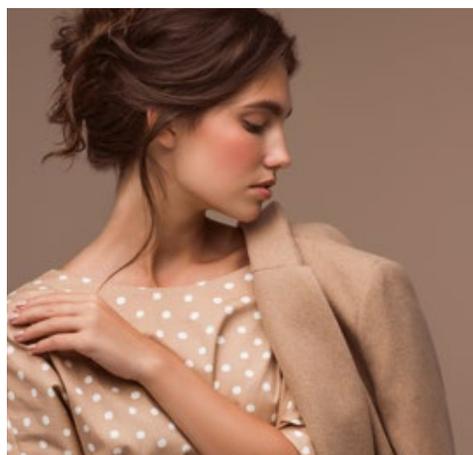
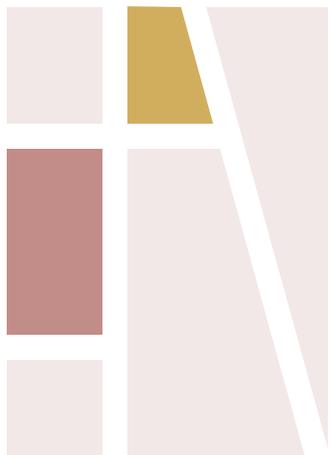


Pompe à chaleur  
et VMC double flux  
(Bâtiment A uniquement)

Laissez parler  
votre personnalité  
et choisissez  
une résidence  
contemporaine  
qui fait vibrer  
au diapason le  
confort d'un  
appartement  
premium, dans un  
environnement  
authentique  
& recherché.

## UN QUOTIDIEN DANS UN ÉCRIN SIGNATURE

# SUIVEZ VOS TRAITS DE CARACTÈRE



Choisir d'habiter au 32 rue Principale, c'est d'abord choisir un décor : allez-vous privilégier l'ambiance authentique et rurale du bâtiment aux lignes d'inspiration alsaciennes ou l'atmosphère plus aérienne des résidences du cœur d'îlot ?

Quelle que soit votre décision (parmi 41 logements, déclinés du studio au 5 pièces sur 3 niveaux), vous avez la garantie de bénéficier de prestations Premium et d'un niveau de confort exclusif.



### Un patrimoine de grands arbres

Une attention a été portée à la préservation des hauts arbres qui entouraient le site : leur feuillage vous offre aujourd'hui un ombrage indispensable en été et un écran végétal bienvenu pour accompagner vos instants d'intimité dans les espaces extérieurs de vie. Naturellement, si chaque appartement bénéficie d'un balcon ou d'un rez-de-jardin, leurs dimensions sont ici particulièrement généreuses.

### Valoriser des énergies renouvelables

À l'intérieur, la lumière naturelle omniprésente, grâce à de grandes ouvertures. Le chauffage se démarque par un efficace parti-pris : une pompe à chaleur air/eau collective : un équipement aussi rare qu'exclusif en résidence, gage d'une température très agréable en hiver, tout en priorisant les

ressources renouvelables. Pour accompagner cette approche à empreinte carbone réduite, le bâtiment côté rue Principale est équipé d'une ventilation double flux qui contribue elle-aussi à conserver la chaleur des pièces, tout en renouvelant l'air intérieur.

### Tous les signes distinctifs d'une résidence Premium

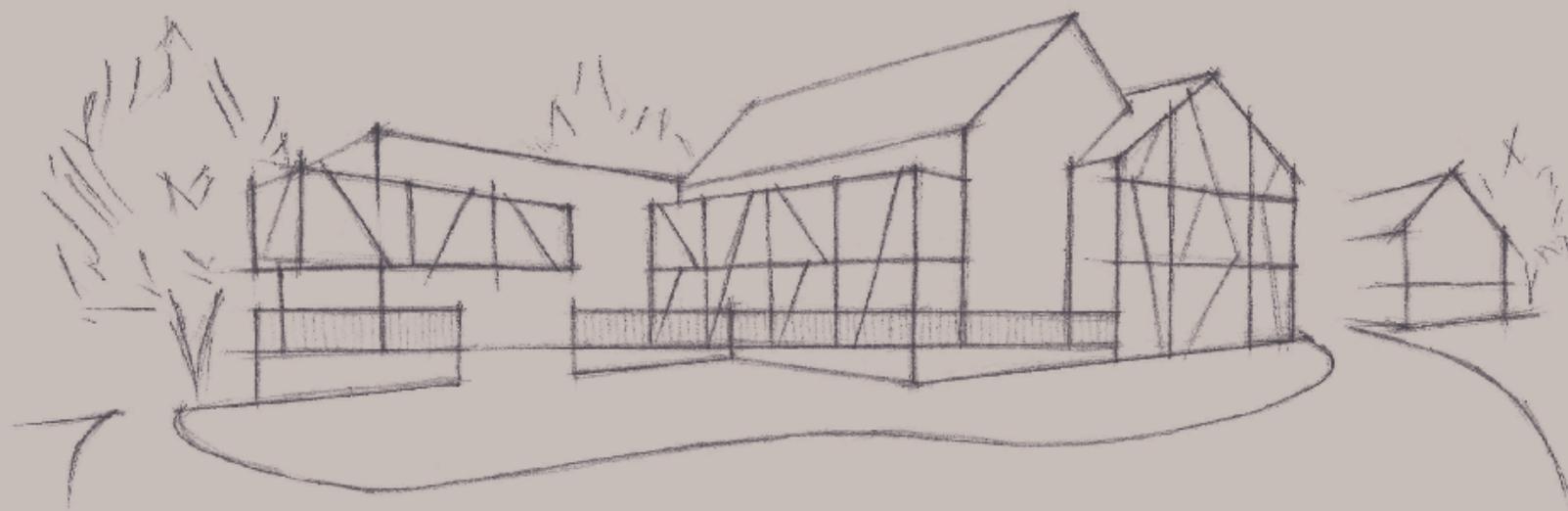
Autres signes distinctifs du programme immobilier Caractère : le hall d'accueil a été spécialement imaginé et aménagé par un décorateur d'intérieur. Une attention créative complétée par la présence d'œuvre d'art unique et réalisée pour l'occasion, comme il est de coutume dans les réalisations VINCI Immobilier.

Mais ce n'est pas tout : dans votre appartement vous attendent des prestations haut de gamme, déjà incluses (et soigneusement choisies) :

- Carrelage grès cérame dans les pièces d'eau (à choisir dans une gamme très qualitative, sélectionnée par nos soins)
- Faïence murale, douche ou baignoire, meuble vasque et sèche-serviette, dans la salle de bains
- Beau revêtement stratifié dans les pièces de vie et de repos, (à choisir parmi notre sélection)
- Placard dans l'entrée ou les dégagements, selon l'appartement
- Menuiseries en PVC double-vitrage et porte-fenêtre coulissante levante dans le salon
- Volets roulants motorisés, y compris pour les fenêtres de toit
- Porte palière à 3 points avec serrure de sécurité
- Ascenseur, du sous-sol au dernier étage.



TOITURES  
À DEUX PANS,  
HARMONIE DES  
COLOMBAGES  
ET TEINTES  
CHALEUREUSES,  
CARACTÈRE PUISE  
DANS LES CODES  
DE L'HABITAT  
TRADITIONNEL POUR  
LE RÉINTERPRÉTER  
LIBREMENT.



DERRIÈRE LES COLOMBAGES,  
LES FAÇADES JOUENT AVEC LA LUMIÈRE  
ET OFFRENT DES ESPACES D'INTIMITÉ  
INATTENDUS, À TAILLE HUMAINE.

# LE RESPECT D'UN HÉRITAGE, UNE PERSONNALITÉ RESPONSABLE



Caractère, c'est d'abord 3 bâtiments qui s'intègrent avec harmonie sur cette vaste parcelle de 4 000 m<sup>2</sup> libérée en cœur de village. L'architecte Josselin Lutz a pris soin d'imaginer des bâtiments de volumétrie raisonnable, qui non seulement viennent s'inscrire dans le prolongement des bâtis alentours, mais offrent aussi l'avantage d'habitations collectives à taille humaine. À l'image du passé agricole du terrain, les valeurs de sobriété et de mesure ont ainsi guidé la conception de Caractère.

## À l'écriture urbanistique répond l'interprétation architecturale distinctive

L'ensemble immobilier s'organise ainsi autour de deux visages, deux ambiances :

Implanté à l'alignement de l'avenue, le bâtiment principal offre pignon sur rue et constitue la porte d'entrée de l'espace résidentiel. Ses lignes rappellent le bâti séculaire qui existait autrefois sur la parcelle : les colombages alsaciens - très présents à Mittelhausbergen - sont ici repris et stylisés dans une évocation de corps de ferme.

À l'arrière, deux autres bâtiments s'inspirent davantage des codes contemporains : toits plats végétalisés, optimisation des espaces à vivre, logements disposés sur les 4 faces et prolongés de balcons et de grands rez-de-jardin. La promesse d'un meilleur rapport à l'environnement alentours, d'expositions diversifiées pour les logements tout en limitant le vis-à-vis.

CARACTÈRE, C'EST LE CORPS DE FERME D'ANTAN QUI SE COMPOSE AVEC DES LIGNES ET DES MATÉRIAUX CONTEMPORAINS. TOUT EN CONTRASTE, C'EST UNE ARCHITECTURE FORTE EN PERSONNALITÉ, QUI INTÈGRE DES ESPACES PAYSAGERS GÉNÉREUX.

## Rendre le quotidien plus agréable et plus responsable

L'aménagement paysager a été pensé pour favoriser les cheminements piétons entre les bâtiments tandis que les véhicules sont abrités des regards - et des intempéries - en sous-sol.

Un local à vélos de grandes dimensions accompagne les

nouvelles habitudes de mobilité des résidents, dans cette localité située à 30 minutes à vélo de Strasbourg.

Enfin, une attention a été portée aux grands arbres présents sur le site et les limites séparatives ont été complétées de haies vives et d'essences locales adaptées au climat alsacien. Pour faciliter l'évacuation des eaux de pluies et limiter l'emprise au sol, les allées piétonnes ont été minéralisées et les zones de stationnement bénéficient d'un revêtement perméable.

LA RÉSIDENCE MÊLE MODERNITÉ & TRADITION, MATÉRIAUX PERFORMANTS & DURABLES, LOGEMENTS CONFORTABLES ET ESPACES SOUS PENTES PLUS COSY : ICI, L'HARMONIE VOUS OFFRE AUSSI LE PRÉCIEUX A TOUT DU CHOIX.



# VINCI Immobilier, votre partenaire de confiance



## Construire une confiance durable est plus que jamais la base de toute relation

Mettre la confiance au cœur de la relation client demeure toujours notre principale priorité.

Filiale du groupe VINCI, acteur mondial des métiers des concessions et de la construction, VINCI Immobilier compte parmi les acteurs majeurs de l'immobilier en France.

Où que vous soyez, quel que soit votre projet, nos 1100

collaborateurs conçoivent et réalisent des opérations qui contribuent à l'amélioration du cadre de vie et de travail, en immobilier tertiaire comme en logements. La maîtrise de l'ensemble de nos métiers et notre capacité d'innovation permanente nous permettent de répondre à vos attentes, en vous apportant des solutions sur-mesure qui anticipent les futures mutations des modes de vie.



POPI • STRASBOURG, NEUDORF

## Entre vous et nos équipes, un engagement commun

La confiance se mérite, se construit et se vérifie. Conscients de l'importance que revêt pour vous l'achat d'un logement neuf, nous avons fait le choix de bâtir avec vous un lien durable en vous apportant le savoir-faire de nos collaborateurs sur lesquels vous pouvez compter à chaque étape de votre projet d'acquisition.

De la signature du contrat de réservation à la remise des clés, vous bénéficiez d'interlocuteurs responsables et attentifs qui vous assurent à chaque instant un haut niveau de transparence et de confiance.



PERLINES • STRASBOURG, LA ROBERTSAU

## Pour vous, nous créons de nouveaux espaces urbains, dynamiques et attractifs

Acteur local et régional engagé aux côtés de ceux qui, chaque jour, contribuent à façonner le visage des villes et territoires de demain, VINCI Immobilier compte parmi les intervenants économiques majeurs dans le Grand-Est, avec des réalisations qui font référence dans ces régions. Pour vous, la garantie de pouvoir compter sur une réelle proximité.

## L'Art au plus proche de chez vous

Co-fondateur et signataire de la charte «1 immeuble, 1 œuvre», VINCI Immobilier met de l'art dans ses réalisations ! Cet engagement, réalisé sous le haut patronage du ministère de la Culture, consiste à installer une œuvre d'art dans chaque immeuble d'habitation ou de bureaux, neuf ou rénové.

Qu'elle soit sculpture, peinture, lumière, vidéo ou autre, l'œuvre participe à l'amélioration de la qualité de vie des occupants ou des visiteurs et se laisse contempler par tous, sans distinction. Tout en soutenant les artistes et la création contemporaine française, VINCI Immobilier invite ainsi l'art dans le quotidien et dans la ville.



«LE BANC POÈME» © PIERRE GAUCHER

## L'engagement environnemental

### UNE AMBITION QUI REDESSINE LE PAYSAGE URBAIN

Face aux enjeux environnementaux, VINCI Immobilier prend un engagement fort : réinvestir la ville existante pour mettre fin à l'étalement urbain et préserver les milieux naturels et agricoles de nos territoires. Notre responsabilité consiste aujourd'hui à identifier les espaces urbains obsolètes, à les valoriser, les végétaliser, les faire renaître. En initiant cette transformation nous redessignons des lieux de vie harmonieux dans lesquels la biodiversité prend toute sa place. Constituer une canopée urbaine protectrice, intégrer des espaces naturels paysagers, favoriser les jardins de pleine terre, densifier le végétal... Notre objectif s'inscrit bien au-delà d'un impératif environnemental, nous faisons le choix de dessiner une ville plus proche de nos envies, de nos usages, de nos besoins ; une ville meilleure, respectueuse de ses habitants et des générations futures.



## Des garanties qui comptent

### LA RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE (RE) 2020

La Réglementation Environnementale (RE)2020, actuellement en vigueur, vise à concevoir et réaliser des futurs lieux de vie à la fois respectueux de l'environnement mais aussi confortables et économiques pour les futurs occupants. Ces bâtiments sont particulièrement sobres en énergie. Par ailleurs, l'empreinte « carbone », à la fois de leur construction et mais aussi de leur utilisation dans le temps, a été analysée et contenue. Enfin, la RE2020 intègre des exigences visant à améliorer le confort ressenti lors des épisodes caniculaires.

### VOTRE LOGEMENT CERTIFIÉ NF HABITAT HQE\*

Cela atteste qu'il répond à des critères de qualité et de performance supérieures pour un habitat durable, contrôlés par un organisme indépendant selon un référentiel exigeant. C'est pour vous, des bénéfices concrets au quotidien en termes de qualité de vie et de confort, de respect de l'environnement et de maîtrise des dépenses. Le choix de cette certification traduit notre engagement dans la qualité de la conception et de la construction de votre logement, de sa performance et du service délivré à l'occupant.



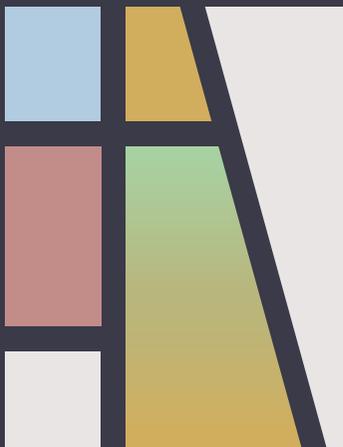
VINCI Immobilier élue pour la 6<sup>ème</sup> année consécutive\* Marque Préférée des Français\*\* dans la catégorie « Promoteurs Immobiliers ».

(\*) Sondages Toluna pour « Marque Préférée des Français » réalisés entre 2015 et 2020 dans la catégorie « Promoteurs-Constructeurs ». (\*\*) Sondage OpinionWay pour « Marque Préférée des Français » réalisé en ligne du 13 au 14 octobre 2021 auprès de 1005 répondants dans la catégorie « Promoteurs immobiliers ».

## Vos rendez-vous en 9 étapes

- 1  **Signature** de votre contrat de réservation
- 2  **Activation** de votre espace client en ligne
- 3  **Envoi** de votre projet au notaire
- 4  **Signature** de votre acte authentique
- 5  **Personnalisation** de votre logement
- 6  **Choix** de votre ambiance
- 7  **Visite** de votre logement à l'achèvement des cloisons intérieures
- 8  **Visites** de pré-livraison
- 9  **Visite** de livraison et **remise** des clés





## CARACTÈRE À MITTELHAUSBERGEN 32 RUE PRINCIPALE

Envie de compter parmi les propriétaires privilégiés d'un appartement neuf au cœur de Mittelhausbergen, dans une résidence contemporaine, qui cultive le sens de l'exclusif ?

Faites le point sur les avantages qui ont élu domicile dans la résidence Caractère...

- Un village de 2.000 habitants, doté des équipements qui font la qualité de vie : crèche, école, centre culturel et sportif, médiathèque, vie associative...

- Des connections directes avec le cœur de Strasbourg (15 minutes en voiture) ou l'Espace Européen de l'Entreprise (10 minutes à vélo).
- Une nature toute proche : colline, coteaux, plaines... des lieux de promenades idéaux et très accessibles.
- Une résidence élégante, déployée sur un vaste terrain, pour optimiser le calme et favoriser l'intimité.
- Un site qui a une histoire - liée à celle du village - aujourd'hui promis à une renaissance toute en beauté et en caractère.

VOTRE  
CONFIANCE  
NOUS ENGAGE  
DURABLEMENT

### VINCI Immobilier

Direction Régionale Alsace-Lorraine-Bourgogne

9b rue du Parc

67205 OBERHAUSBERGEN

Tél. 03 88 56 86 86

Fax. 03 88 56 86 88

[www.vinci-immobilier.com](http://www.vinci-immobilier.com)



Pour toute information ou pour prendre rendez-vous :

0 800 124 124

Service & appel  
gratuits

[vinci-immobilier.com/lp/mittelhausbergen-caractere](http://vinci-immobilier.com/lp/mittelhausbergen-caractere)

VINCI  
IMMOBILIER