

# *L'Argentora III*



# *L'Argentora 3*

## **SOMMAIRE**

### **A . PRESENTATION**

- . Fiche Technique
- . Principe de la Résidence de Tourisme

### **B . STRASBOURG**

### **C . LA RESIDENCE**

- . Situation du Projet
- . Présentation de la résidence
- . Le Plan de Masse
- . Les façades
- . Les plans d'étages

### **D . LES APPARTEMENTS**

- . Bâtiment A
- . Bâtiment B

### **F . GRILLE TARIFAIRE**

**A.**

# **PRESENTATION**

# FICHE TECHNIQUE

*L'Argentora 3*



## LES INTERVENANTS

**Maître d'ouvrage : SCI DERNOU**

**Architecte : Henri KUBLER**

**Notaires : Maître DELOMMEAU et Maître OHNET & SCHOTT  
3 rue Victor Hugo 1 rue du Dôme  
44400 REZE 67000 STRASBOURG**

**Gestionnaire : SA SEGH filiale MADEO (Victoria Garden)**

**Commercialisateur : SELECTYS  
11, Av Lesdiguières  
05001 GAP Cedex  
☎ 04 92 565.765  
www.selectys.com**



## LA RESIDENCE

**Dépôt du Permis de construire :**

**Nombre de logements : 52 appartements**

**Date de début des travaux : 1er Trimestre 2005**

**Date de livraison prévisionnelle : Bât A : 30/06/2005**

**Bât B : 30/09/2005**

**Passages des actes: Tranche A : 1er Trimestre 2005**

**Tranche B : 1er Trimestre 2005**



## LA RESERVATION

**Responsable des disponibilités : Valérie et Karine ☎ 04 92 565 765**

**Dépôt de garantie : 5 % du prix de vente TTC par chèque établi à l'ordre de Caisse d'Épargne des Pays de la Loire.**

**Rentabilité nette garantie hors taxe : jusqu'à 5.32 %**

**Appel de fond prévisionnel :**

**35 % à la signature de l'acte notarié**

**15 % au plancher haut du RDC**

**10 % au plancher haut du 2ème Etage**

**10 % à la mise hors d'eau**

**15 % aux cloisonnements périphériques**

**10 % à l'achèvement des travaux**

**5 % à la livraison**



## LES SITES INTERNET

- [www.selectys.com](http://www.selectys.com)
- [www.strasbourg.fr](http://www.strasbourg.fr)
- [www.ot-strasbourg.fr](http://www.ot-strasbourg.fr)

## LA RESIDENCE DE TOURISME CLASSEE



- ↳ **Récupération de la TVA (19,6%)**
- ↳ **Avantages LMP-LMNP**
- ↳ **Rentabilité nette jusqu'à 5.32 %  
par bail de 11 ans**
- ↳ **Charges payées**

**B.**

# **STRASBOURG**

*« Strasbourg, 7ème ville de France, Préfecture du Bas-Rhin, est  
la métropole intellectuelle et économique de l'Alsace »*

# Le Bas-Rhin

L'Alsace du Nord recèle de nombreux vestiges de l'histoire : églises anciennes, châteaux médiévaux, habitations troglodytiques taillées dans la roche de grès, petits musées surprenants de richesses. Le promeneur découvrira également dans cette région certains des plus beaux villages traditionnels de France, comme Hunspach ou Seebach.



Avec ses vallons verdoyants, ses étangs et sa forêt ombragée riche d'une faune abondante et variée, cette région invite aussi au retour à la nature. Classées "Parc Naturel Régional" et dotées du label "réserve mondiale de la biosphère", les Vosges du Nord offrent aux visiteurs le calme et la tradition d'une vie locale animée surtout par l'agriculture et l'artisanat.

## Strasbourg

Strasbourg, 7e ville de France, préfecture du Bas-Rhin, est la métropole intellectuelle et économique de l'Alsace. Sa situation géographique privilégiée au centre d'un nœud de communications internationales, son poste de sentinelle latine sur le Rhin ainsi que son histoire lui assurent une importance exceptionnelle : c'est donc tout naturellement que Strasbourg a été choisie



### Strasbourg au fil de l'histoire

2000 ans d'histoire ont donné sa physionomie à la ville. Depuis le Moyen Age, en passant par la période Renaissance, véritable âge d'or de la cité, qui a vu sa floraison de chefs d'œuvres architecturaux, jusqu'à des périodes plus récentes qui ont donné à la ville palais classiques ou maisons "art nouveau", Strasbourg s'est constitué un patrimoine largement préservé, dont vous jouirez à chaque instant lors de vos balades.

### Strasbourg, ville du patrimoine mondial

Les richesses architecturales exceptionnelles du vieux Strasbourg lui ont valu le classement au patrimoine mondial de l'UNESCO, une première pour l'intégralité d'un centre-ville !

Le vieux Strasbourg a été inscrit par l'UNESCO en décembre 1988 sur la liste du patrimoine mondial sous le titre de "Strasbourg - Grande Ile". 17e site français inscrit, Strasbourg est le premier à l'être en tant que vaste ensemble urbain, délimité par les deux bras de la rivière, l'Ill.



### Le Parlement européen (achevé en 1999).



Le Parlement européen est l'institution législative de l'Union européenne. Il représente les 450 millions d'habitants de l'Union européenne et est la seule institution à être directement élue par les citoyens européens. Le Parlement européen de Strasbourg est le siège officiel de l'institution où se réunissent les députés pour adopter les textes communautaires lors des sessions plénières.

### Le Palais des Droits de l'Homme

Construit d'après les plans de l'architecte britannique Sir Richard Rogers, co-auteur du Centre Beaubourg de Paris, il a été inauguré en 1995. Il abrite la Cour Européenne des Droits de l'Homme.

### Le Conseil de l'Europe

Dès sa création en 1949, sa vocation a été de réunir toutes les démocraties du vieux continent. Actuellement 45 pays membres, représentant environ 765 millions de personnes, font partie de ce "club" des démocraties pluralistes, qui se préoccupe en priorité de la protection des droits de l'homme, mais aussi d'affaires sociales, d'éducation, de culture et d'environnement.



# Plan d'accès

Une position centrale qui la rend proche d'autres métropoles : à quelques heures de route ou à moins d'une heure d'avion de Paris, de Lyon et des grandes métropoles allemandes, Strasbourg est parfaitement desservie par réseau autoroutier, avion ou train.

## En voiture :



A l'ouest et au nord, les autoroutes A4, A34, A31 et A32 permettent d'atteindre Strasbourg depuis Paris, Amsterdam, Bruxelles, Luxembourg et Bonn via Metz et Sarrebruck. Au sud, l'axe Strasbourg-Mulhouse, prolongé par la A36 rejoint l'autoroute A6 de Beaune qui ouvre les voies en direction de l'Italie et de l'Espagne.

## En train :

Gare SNCF de Strasbourg - Tél. 08 92 35 35 35

Dans quelques années, grâce au T.G.V., Strasbourg devrait être à environ 2H de Paris, 3H de Bruxelles, 4H de Nantes ou de Londres, 5H de Bordeaux !

## En avion :

L'Aéroport International de Strasbourg-Entzheim est situé à 10 Km du centre-ville de Strasbourg par l'autoroute. Les principales villes allemandes de la zone de chalandise, telles que Offenburg, Lahr, Baden-Baden et Karlsruhe se trouvent entre 45 mn et 1H30 par accès autoroutier.

Aéroport International Strasbourg-Entzheim :  
Tél 03 88 64 67 67 - Fax 03 88 68 82 12

# PLAN DE LA VILLE



**C.**

**LA RESIDENCE**

# PRESENTATION DE

# LA RESIDENCE



# LA RESIDENCE

La Résidence L'Argentora 3 est une résidence à vocation para-hôtelière de grand confort. Elle fait suite à la réalisation des Résidences Argentora 1 et 2 qui connaissent depuis leur ouverture un succès inégalé en matière de remplissage.



Elle se distingue des autres Résidences par son classement en catégorie 3 étoiles et sa capacité à accueillir des familles dans des logements adaptés.

Elle permet de satisfaire une demande locative forte pour des produits en terme de standing, de surfaces et de typologie sans concurrence sur l'agglomération strasbourgeoise.

La Résidence L'Argentora 3 se compose :

de 52 appartements de 1 à 2 pièces.

de parkings couverts ou aériens.

de locaux d'exploitation comprenant :

un salon hall d'accueil avec réception.

une salle de petit déjeuner avec bar.

des locaux fonctionnels de services.



Les appartements d'une surface variant de 26 à 42 m<sup>2</sup> sont tous construits en matériaux traditionnels. Un soin particulier a été apporté sur les notions de confort acoustique, de confort sanitaire et de confort visuel.

# SITUATION DU PROJET

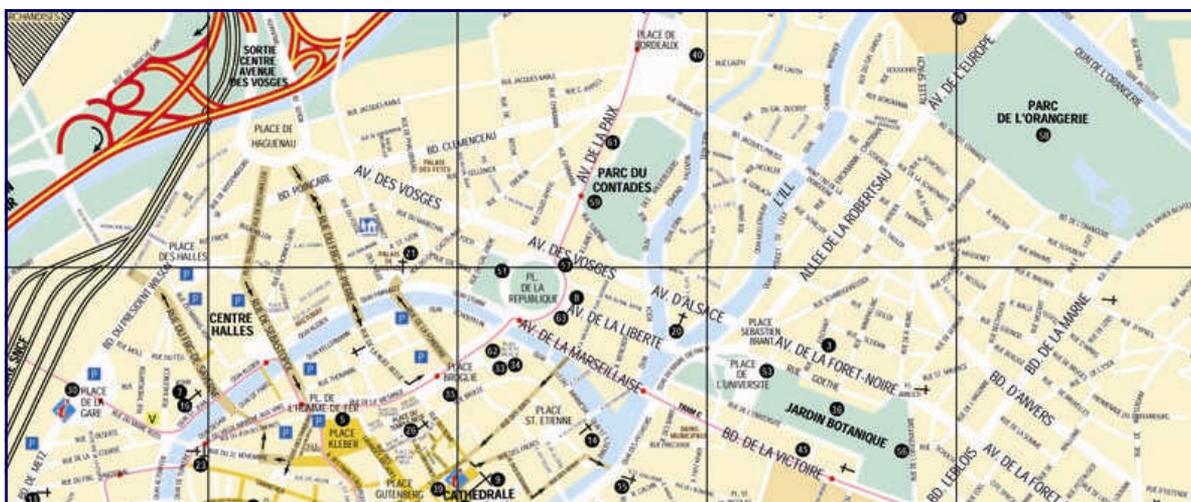
Au centre même de la ville, dans le quartier de l'Espace Commercial des Halles, **La Résidence L'Argentora 3** jouxte les Résidences Argentora 1 et 2.

A quelques pas de l'ellipse strasbourgeoise, cœur historique de la ville, où s'allient avec bonheur les métiers de tradition locale et ceux de la gastronomie régionale.

Accessible très rapidement par les différents moyens de transports urbains (tramway, bus...) sa position stratégique aux confins des entrées autoroutières dans la ville en fait un site idéal d'accès aux centres nerveux de l'agglomération.

A équidistance de la gare et de la Place Kléber, **La Résidence L'Argentora 3** est un lieu de vie privilégié pour les populations européennes et françaises en résidence à Strasbourg.

Au centre d'un quartier animé et commerçant, elle sait satisfaire les besoins des plus exigeants.



# **LE PLAN DE MASSE**

# **LES FACADES**

# **LES PLANS D'ETAGES**

**D.**

# **LES APPARTEMENTS**

# Bâtiment A

# **Bâtiment B**

**E.**

**GRILLE TARIFAIRE**

