

HOENHEIM | 67



## VIBRER AU RYTHME DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

Habiter à Hoenheim, c'est vivre au plus proche de la capitale symbolique de l'Europe et profiter de son rayonnement exceptionnel.

Cité historique reconnue par l'UNESCO, fief d'institutions internationales, place financière, référence culturelle, locomotive économique, pionnière dans les transports doux... toutes les facettes de l'Eurométropole se trouvent à portée immédiate de la résidence. Avec l'A4, le tramway B, le TER et le canal de la Marne au Rhin, la commune bénéficie d'une desserte exemplaire.

À deux pas de la résidence **Villa du Lion**, la ligne de bus L3 rejoint le cœur historique de Strasbourg en moins de 20 minutes\* et la piste cyclable le long du canal permet de relier Strasbourg et son centre-ville.



## UN ESPRIT VILLAGE AUTHENTIQUE

Commune de 11 500 habitants située à seulement 5 km\* de Strasbourg, Hoenheim a su préserver un cœur de ville authentique et un art de vivre au diapason. Autour de la rue de la République, les commerces et les services arborent le cachet unique des maisons à colombages et des anciens corps de ferme. Nichée dans ce décor hors du temps, aussi charmant que pratique, la résidence **Villa du Lion** invite un quotidien paisible et raffiné.

### LA QUALITÉ D'UNE VIE PIÉTONNE



Commerces de proximité accessibles à pied



Piste cyclable le long du canal permettant de relier Strasbourg et son centre-ville



École municipale de musique à 180 m\*



Mairie à 250 m\*



Gymnase du Centre à 350 m\*



Place des marchés à 400 m\*



Crèche à 150 m\*  
École maternelle du Centre à 200 m\*  
École élémentaire du Centre à 500 m\*



Collège Le Ried Bischheim à 900 m\*  
Lycée Marc Bloch Bischheim à 1,2 km\*



## UNE RÉSIDENCE INTIMISTE ET SEREINE

À deux pas du centre de Hoenheim, la résidence **Villa du Lion** s'implante dans une rue tranquille bordée de grandes villas et s'inspire de leurs volumes pour former une composition à taille humaine.

Érigés sur un seul étage et des combles, les deux bâtiments s'articulent autour d'un jardin intérieur à l'atmosphère paisible, invitant les résidents à savourer une parfaite quiétude en plein cœur de la ville.

## LE CHARME D'UNE ARCHITECTURE INTEMPORELLE

L'architecture de la résidence **Villa du Lion** marie héritage traditionnel et style contemporain pour s'intégrer dans son quartier en toute harmonie. Les pignons sur rue mettent en scène des colombages en bois autour de belles loggias à l'esprit intemporel avec leur bardage en bois et leurs garde-corps translucides.

La même esthétique préside à la conception des façades où dialoguent des matériaux authentiques, comme la tuile en terre cuite et le grès, avec des éléments modernes à l'instar des lucarnes en zinc qui revisitent les chiens-assis traditionnels.

## UN COCON DE NATURE PRÉSERVÉ

Lauréate de trois fleurs au concours des villes fleuries, Hoenheim fait la part belle à la nature avec ses massifs fleuris, ses rues arborées et ses espaces verts.

Au diapason de son environnement, **Villa du Lion** dévoile un agréable cœur d'îlot paysager. Quelques arbres s'élèvent dans une douce prairie, offrant ombre et fraîcheur aux moments de détente estivale. Ça et là, des buttes fleuries, des arbustes et des massifs égailent l'ensemble de couleurs et senteurs variées. Les pieds des bâtiments sont bordés par les jardins privatifs des

appartements en rez-de-chaussée. Livrés engazonnés et arborés, ils offrent une bulle d'intimité, protégée des regards par des haies végétales. Pour favoriser la biodiversité, certaines toitures sont aménagées en terrasses végétalisées.

Dans ce havre de verdure, le stationnement des véhicules est intégralement prévu au sous-sol, excepté une place PMR proche du hall d'entrée. L'accès au parking et aux locaux à vélos se fait tout en douceur grâce à la pente de la rue.





## DES APPARTEMENTS SOIGNEUSEMENT AGENCÉS

Les appartements de la résidence **Villa du Lion** offrent une large sélection de surfaces et d'agencements, du 2 au 5 pièces. Parfaitement dans l'air du temps, les plans privilégient des pièces de vie conviviales mariant un séjour généreux avec une cuisine ouverte.

Ils proposent une belle diversité d'espaces de rangement - buanderie, cellier ou placards - finement intégrés pour optimiser l'espace et favoriser l'harmonie des volumes.

## LUMIÈRE ET GRAND AIR

Percés de grandes baies vitrées et de fenêtres avec allège vitrée, les intérieurs sont baignés de lumière naturelle.

La majorité bénéficient d'une orientation double, voire triple, pour suivre la course du soleil plus longtemps. Les appartements se

prolongent par un espace extérieur privatif, parfois accessible depuis une chambre. Jardin, balcon, loggia et terrasse plein ciel... une pièce en plus aux dimensions généreuses permet d'accueillir mobilier et jardinières pour profiter pleinement des beaux jours.

## DES PRESTATIONS CONTEMPORAINES & PERFORMANTES

### ÉNERGIE

- ◇ Équipements conformes à la RE2020
- ◇ Panneaux photovoltaïques en toiture pour une consommation énergétique maîtrisée
- ◇ Chauffage par pompe à chaleur air-eau
- ◇ Sèche-serviettes électriques dans les salles de bain

### CONFORT

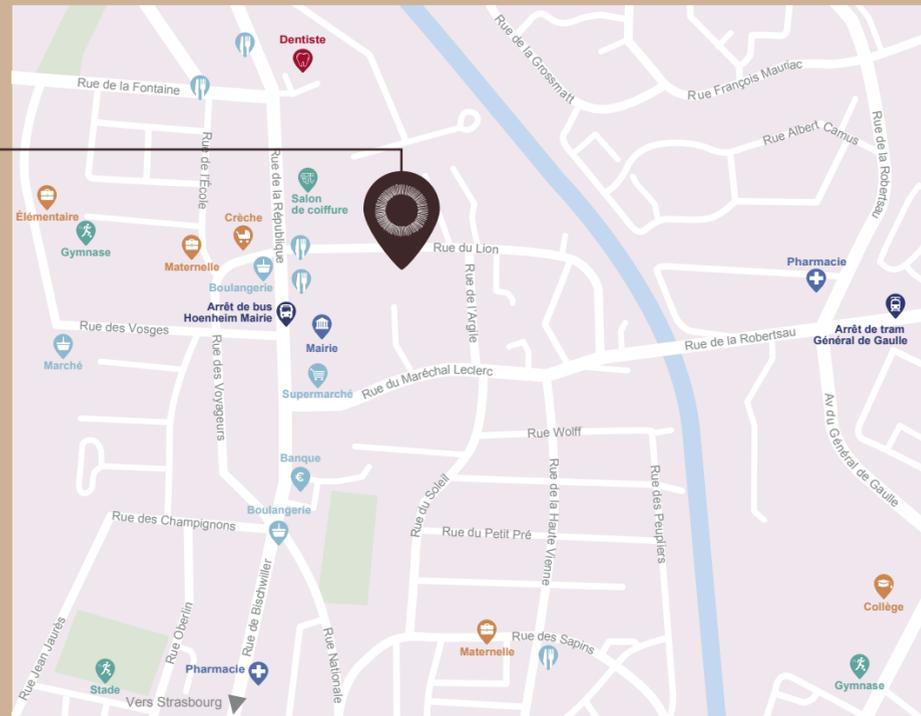
- ◇ Carrelage dans les pièces humides
- ◇ Revêtement stratifié dans les chambres
- ◇ Faïence murale dans les salles de bains
- ◇ Volets roulants dans le séjour et les chambres

### LA RÉSIDENCE

- ◇ Résidence entièrement close
- ◇ Contrôle d'accès par digicode et visiophone
- ◇ Ascenseurs desservants tous les étages
- ◇ Parking en sous-sol et place PMR aérienne
- ◇ Locaux vélos



## LES ACCÈS MULTIPLES\*



### PAR LA ROUTE

- M468 à 1 min
- N2350 à 5 min
- A4/A35 à 7 min
- Aéroport de Strasbourg Entzheim à 24 min

### EN TRANSPORTS EN COMMUN

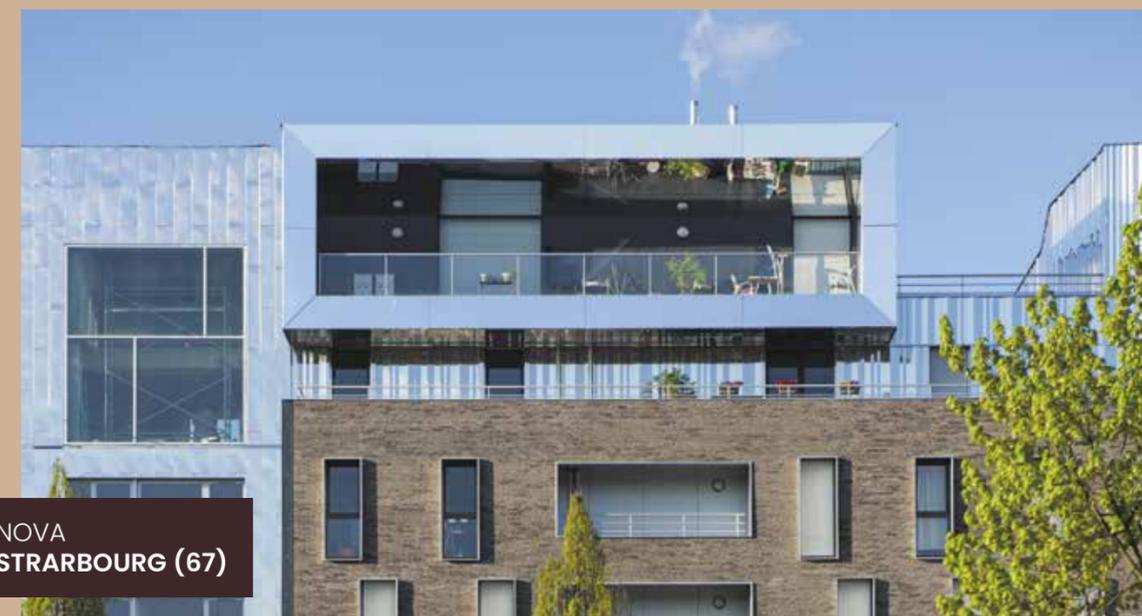
- BUS ligne L3 – Arrêt Mairie à 200 m
- Tram B – Arrêt Général de Gaulle à 700 m
- TER et Tram B – Gare Hoenheim à 950 m
- Gare TGV de Strasbourg à 14 min

Sources : \*Google Maps. MARIGNAN, siège social : TOUR HEKLA, 52 avenue du Général de Gaulle - CS 30375 - 92094 Paris La Défense - Société par Actions Simplifiée au capital de 12.000.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE. Illustrations et plans non contractuels dus à la libre interprétation des artistes. Les appartements, balcons, terrasses et jardins privatifs sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Crédits photos : Myphotoagency. Architecte : MB Architectes. Perspectiviste : Visiolab - Avril 2023.



PIXELIUM  
STRASBOURG (67)

## NOS EXEMPLES DE RÉALISATIONS DANS VOTRE RÉGION



NOVA  
STRASBOURG (67)



À vos côtés dans les moments clés

Marignan est un spécialiste de la promotion immobilière d'envergure nationale fort de 50 ans d'expérience et de savoir-faire.

À travers notre réseau de 13 agences, Marignan est implanté dans toutes les grandes métropoles régionales. Cet ancrage local historique confère à nos équipes une compréhension fine des enjeux des territoires, des besoins des collectivités et des attentes de nos clients.

Grand nom de la promotion immobilière, Marignan offre une gamme de produits et services en constante évolution et imagine des espaces de vie toujours plus innovants, désirables et durables.

Notre cœur de métier est l'habitat, qu'il soit collectif ou individuel. Notre ambition est d'offrir un cadre de vie qui réponde aux besoins spécifiques de ceux qui y habitent et qui s'adapte aux usages évolutifs du logement.

Nous ajoutons à ce savoir-faire historique l'immobilier d'entreprise pour penser et réaliser des espaces en adéquation avec les nouveaux modes de travail.

**09 71 05 15 15**  
marignan.immo