

RI

NOUVEAU

THIONVILLE



**CAISSE  
D'ÉPARGNE**  
Grand Est Europe



**DEMATHIEU  
BARD**  
IMMOBILIER



# À L'ORÉE DU GRAND-DUCHÉ, ENTRE TRADITION ET MODERNITÉ



Hôtel de ville

Située à 30 kilomètres du Luxembourg, à portée de l'Allemagne et de la Belgique, Thionville est une ville qui attire.

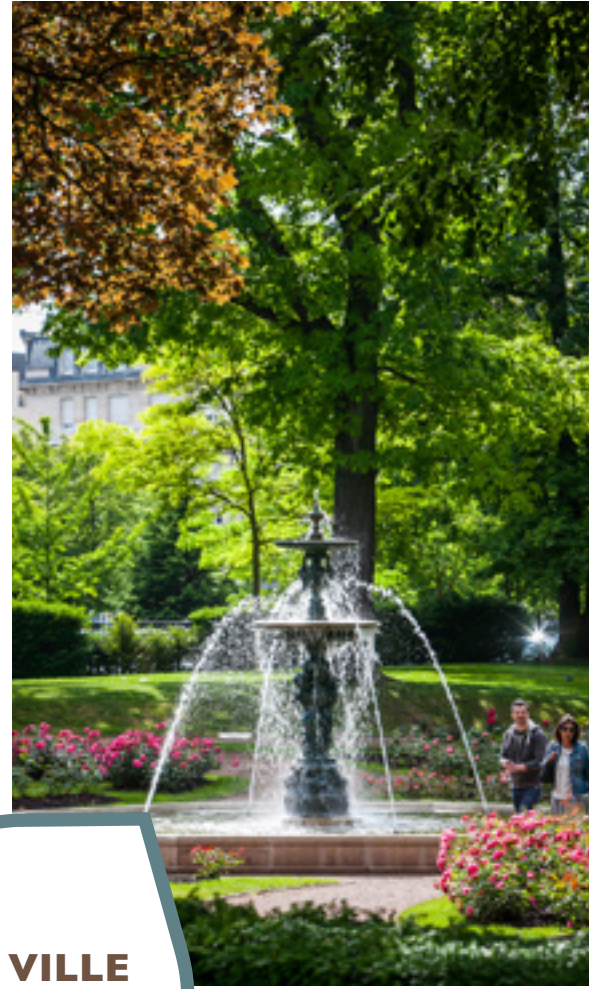
Nourrie par l'ambition et le développement de l'Agglomération Thionville - Portes de France, la commune est un **centre névralgique du bassin transfrontalier**, offrant des opportunités professionnelles attractives à ses habitants.

Bercée par les eaux de la Moselle, la ville est marquée par ses fortifications médiévales et son **patrimoine architectural unique**. Les rues pavées du centre-ville témoignent des siècles d'histoire et vous invitent à remonter le temps aux travers de ses maisons à colombages, ses édifices historiques, ses magnifiques églises...

Résolument tournée vers l'avenir, Thionville déploie **une économie dynamique et des infrastructures modernes**. Les événements culturels et festifs rythment la vie de ses habitants et créent **une ambiance chaleureuse et conviviale**.

Implantée à l'**orée du quartier de Guenrange**, la résidence **Nouvel 'R** profite de sa proximité directe avec les hauteurs de la colline thionvilloise, arborée par ses quelques **709 hectares de forêt communale**.

Calme et résidentiel, ce quartier est très prisé par les familles, qui apprécient les crèches, écoles et lycées disponibles à moins de 10 minutes à pied. L'hôpital Bel-Air, pôle régional majeur de santé, implanté à 350 mètres du projet, couronne l'offre déjà complète des commodités à proximité du site.



Parc Napoléon Wilson

**UNE VILLE  
DYNAMIQUE**



«Rives en fête» sur les rives de la Moselle









Tour aux puces



Centre-ville



-   
 Bus 60, S02 et D26  
 au pied de la résidence
-   
 École primaire  
 à 7 min\* à pied
-   
 Forêt de Thionville  
 à 12 min\* à pied
-   
 Zone commerciale Linkling  
 à 5 min\* en voiture
-   
 Autoroute A31  
 à 6 min\* en voiture
-   
 Gare SNCF de Thionville  
 à 9 min\* en voiture



# UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE, LE PARFAIT MARIAGE DES COULEURS

La résidence Nouvel 'R se distingue par son architecture distinguée et harmonieuse qui s'intègre parfaitement à son environnement. Ses façades au design contemporain complètent élégamment le front bâti existant, jouant sur des teintes chaudes et intemporelles. L'espace paysager s'associe naturellement aux jardins environnants et déploie une centaine d'arbres et d'arbustes dans un cadre verdoyant et paisible. Un parking central en cœur d'îlot offre praticité et sécurité aux résidents.

## “ DES FAÇADES RYTHMÉES

*Travaillées dans l'épaisseur, les façades multiplient les vides et les pleins dans un jeu de séquençage dynamique et sculpturale. La composition d'ensemble offre à la totalité des appartements de larges espaces extérieurs, généreux et préservés.*

Jean-Baptiste HASSLER  
K+H ARCHITECTES

”





THIONVILLE

# TOUS LES CRITÈRES DU CONFORT D'AUJOURD'HUI

## DES LOGEMENTS PENSÉS POUR VOTRE SÉRÉNITÉ...

Du 2 au 5 pièces, les appartements répondent aux normes les plus récentes de performance énergétique et environnementale, en parfaite conformité avec la réglementation RE2020. La plupart des appartements sont doublement orientés, offrant une luminosité abondante et des vues panoramiques sur le quartier et ses jardins. Certains sont traversants, bénéficiant ainsi d'une ventilation naturelle optimale.

## UNE ARCHITECTURE ORIENTÉE VERS LE BIEN-ÊTRE...

Chaque détail du volume intérieur du bâtiment a été soigneusement étudié pour apporter un maximum de qualité de vie : une double cage d'ascenseur pour réduire les circulations et les déplacements, des balcons aménagés en loggias pour maximiser l'intimité, des vues entre logements soigneusement évitées... La résidence offre un environnement préservé et serein pour ses résidents.



DES  
EXTÉRIEURS  
AUX VUES  
DÉGAGÉES

## DES PRESTATIONS SOIGNÉES...

Les appartements sont aménagés pour offrir le parfait équilibre entre convivialité et intimité : cuisines ouvertes, dégagements réduits, espaces jour et nuit distincts. Un parking extérieur sécurisé, des places intérieures ouvertes et/ou boxées, des caves privées\*, des balcons/terrasses pour tous les logements, ainsi que des locaux vélos communs au rez-de-chaussée sont disponibles. Le choix retenu du chauffage au gaz collectif assure une simplicité d'utilisation.

## UNE RÉSIDENCE QUI SIMPLIFIE VOTRE QUOTIDIEN...

Profitez d'un environnement où tout est agencé pour être à portée de main et simple d'usage. Une gestion optimisée des espaces et des services vous permet de vous concentrer sur l'essentiel : profiter pleinement de votre chez-vous, en toute simplicité.



**DEMATHIEU  
BARD**  
IMMOBILIER



**CAISSE  
D'EPARGNE**  
Grand Est Europe

## **L'IMMOBILIER PENSÉ POUR VOTRE VIE**

Soucieux de la qualité d'usage et en s'adaptant aux nouveaux modes de vie, DEMATHIEU BARD IMMOBILIER développe depuis 2012, des projets immobiliers innovants afin d'améliorer durablement le bien-être et la vie des résidents et usagers.

### **PROCHE DE VOUS, PARTOUT EN FRANCE**

Filiale du groupe DEMATHIEU BARD, DEMATHIEU BARD IMMOBILIER étend ses projets en Île-de-France, en régions et au Luxembourg, en s'appuyant sur la forte expertise technique d'un acteur majeur de la construction indépendant depuis 160 ans.

### **PROMOTEUR DE TOUS VOS PROJETS**

Avec une forte culture de constructeur résolument tournée vers ses clients et mobilisé pour concevoir un immobilier accessible à tous, DEMATHIEU BARD IMMOBILIER déploie des opérations multiproduits, écologiquement vertueuses, contribuant à l'attractivité des territoires.

### **DÉVELOPPEUR ENGAGÉ**

Pour habiter et travailler autrement demain, DEMATHIEU BARD IMMOBILIER imagine une offre immobilière différenciante, en proposant notamment un habitat personnalisé, évolutif et en aménageant de nouveaux quartiers mixtes.

**03 87 34 66 40**

**vivre-a-thionville.fr**