

HUNINGUE

Rue de Village Neuf

ED'N
bridge



GROUPE **D** Edouard
Denis



UNE VILLE OUVERTE, À LA RENCONTRE DE TROIS PAYS

«Un environnement paisible, au carrefour de vos besoins de proximité et d'évasion»



Résidence située 19, rue de Village Neuf



À 10 mn à pied de la Place Abbattu, place centrale de la commune, et des principaux commerces de proximité



À 15 mn à pied de la Passerelle des Trois Pays (point de traversée piétons du Rhin vers l'Allemagne)

À taille humaine, **Huningue** est une cité de rencontres : celle des Trois Pays (France, Allemagne et Suisse) reliés entre eux par plusieurs ponts, ou encore celle de 3 EuroVélo routes. Sa localisation géographique **au carrefour de l'Allemagne, de la France et de la Suisse** a forgé son histoire et en a fait une ville ouverte et toujours en mouvement.

La résidence ED'N Bridge est située au cœur d'un quartier pavillonnaire et paisible, à courte distance à pied du centre de Huningue.

Grâce à son volume et son apparence de grande maison, ED'N Bridge est un ensemble de logements à taille humaine, offrant **un cadre de vie qui privilégie la proximité.**

ED'N Bridge saura aussi satisfaire vos envies de culture, de sport et d'évasion : concerts et expositions au **Triangle** (à 7 mn à pied), promenades en famille à vélo au bord du **Canal de Huningue** (à 5 mn), traversées à pied ou à vélo vers l'Allemagne via la **Passerelle des Trois Pays** (à 15 mn), activités aquatiques en eaux vives au **Parc des Eaux Vives** situé au cœur de Huningue (à 15 mn), etc.





> LA RÉSIDENCE «ED'N BRIDGE»

«Une résidence qui ressemble à une maison, pour vous sentir comme dans un cocon»

2 petits collectifs de **18 logements** chacun, du studio au 4 pièces

Parking en sous-sol

Propriété clôturée avec entrée "piéton" rue de Village Neuf et entrée "voiture" rue de la Pyramide

Avec son allure de maison cossue, ED'N Bridge s'inscrit à la perfection dans ce quartier pavillonnaire et paisible.

Dimension humaine et proximité sont ses atouts, conférés à la fois par son architecture et son environnement.

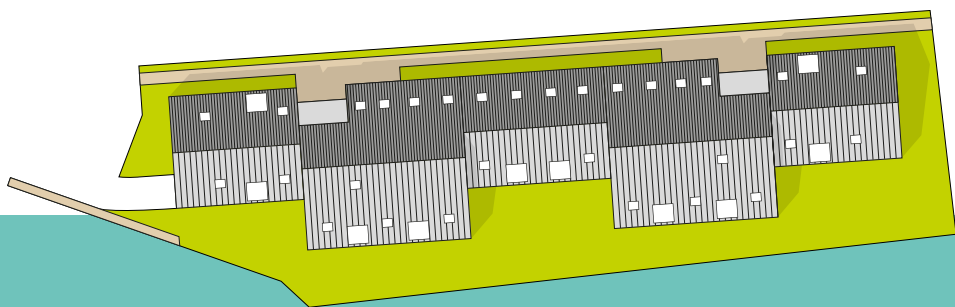
Idéalement agencé, les logements intègrent une petite terrasse en creux dans la façade, offrant une étonnante impression d'espace. Des baies vitrées invitent la lumière naturelle à pénétrer au maximum dans les appartements. Ceux situés en rez de chaussée côté sud bénéficient d'un jardin privatif, pour un moment « à la maison » aux beaux jours.

L'aménagement et la décoration sont personnalisables en parfaite harmonie avec vos envies.

Les principales prestations :

- Revêtement de sol en stratifié dans l'entrée, le séjour, les chambres, le dégagement et les placards
- Menuiseries extérieures PVC
- Carrelage au sol dans la cuisine (sauf les cuisines ouvertes), la salle de bains et WC
- Porte palière bois à âme pleine avec serrure 3 points et paumelles anti-dégondage
- Meuble vasque avec miroir dans la salle de bains
- Chauffage individuel au gaz
- Local à vélos en rez-de-chaussée





Infos pratiques:

Centre de Huningue

- Place Abbattucci 🚶 - 10 mn* 🚗 - 3 mn*
- Parc des Eaux Vives 🚶 - 19 mn* 🚲 - 3 mn*
- Le Triangle 🚶 - 7 mn* 🚗 - 3 mn*
- Passerelle des 3 Pays 🚶 - 15 mn* 🚲 - 5 mn*

Supermarché 🚗 - 3 mn*

Gare de Saint-Louis

- 🚗 - 7 mn* 🚲 - 5 mn*

Aéroport de Bâle-Mulhouse 🚗

- 11 mn*

Autoroutes 🚗

- A35 - 10 mn*
- A5 (Allemagne) - 6 mn*

Écoles maternelles 🚶

- 2 écoles à 12 - 13 mn*

Écoles primaires 🚶

- 2 écoles à 12 - 13 mn*

* Durée trajets, Source : mappy.com

Primo-accédants

PROFITEZ DU PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ) ET DEVEZ PROPRIÉTAIRE

Ce prêt réglementé est ouvert aux primo-accédants désirant devenir propriétaire de leur résidence principale.

Le PTZ est une aide idéale pour acheter un logement sous conditions.

Vous ne devez pas avoir été propriétaire de votre résidence principale au cours des 2 années précédant la demande de prêt pour y accéder.

Vous ne remboursez que le capital emprunté, sans payer d'intérêts sur le prêt.



- > Le PTZ, un prêt réservé aux primo-accédants
- > Ouvert sous conditions de ressources
- > Un prêt complémentaire sans intérêt, ni frais de dossier



Investisseurs

PROFITEZ DE LA LOI PINEL POUR VOUS CONSTITUER UN PATRIMOINE

La loi Pinel permet à tout investisseur une réduction d'impôt qui est variable selon la durée d'engagement locatif :



- > **12%** du montant de l'investissement pour un engagement locatif de 6 ans.
- > **18%** du montant de l'investissement pour un engagement locatif de 9 ans.
- > **21%** du montant de l'investissement pour un engagement locatif de 12 ans.

Cette réduction d'impôt est plafonnée à 63 000 € sur 12 ans. **La loi Pinel permet aux propriétaires de louer leur bien à leurs descendants ou ascendants** (à la condition que le locataire ne fasse pas partie du foyer fiscal).

Groupe Edouard Denis, un promoteur de référence

Fondé dans les années 80 au Touquet, le Groupe Edouard Denis a bâti sa réputation et sa notoriété en s'imposant comme un expert de l'immobilier haut de gamme de bord de mer. Pour toujours lier au mieux les attentes de ses clients avec les tendances du marché immobilier, le Groupe a su diversifier ses produits pour devenir un promoteur généraliste de référence. Fort de son savoir-faire et de son professionnalisme, le Groupe Edouard Denis s'est appuyé sur des experts du tissu local de chaque région pour accélérer son développement national.

Le Groupe a su grandir en gardant son esprit d'origine reposant sur la qualité, le sur-mesure et les finitions soignées, et en capitalisant sur son savoir-faire, sa marque et sa réputation.

De caractère artisanal et familial, la société s'appuie sur une situation financière stable qui lui permet d'entretenir de sérieux partenariats avec les grandes banques françaises.

Être à l'écoute de chaque acquéreur, telle est sa devise.

Le groupe met en œuvre tous les moyens nécessaires pour satisfaire leurs attentes et leurs besoins, qu'ils soient accédant à la propriété ou investisseur. Il les accompagne sur l'ensemble de leur projet immobilier,

collabore avec des partenaires de renom dans tous les domaines pour proposer les meilleurs emplacements, les prestations et les produits les plus élaborés permettant un service sur-mesure.

En phase avec les évolutions sociétales, le Groupe s'engage dans le développement durable. Face aux enjeux socio-économiques et écologiques, il sélectionne des matériaux de qualité respectant les normes environnementales afin que nous puissions tous évoluer ensemble dans un monde plus équitable et plus respectueux de l'environnement.

« Notre volonté est de placer le client au cœur de notre métier. Être à votre écoute et vous donner le meilleur gage de qualité en immobilier sont nos priorités pour construire ensemble le Groupe Edouard Denis de demain. »

Edouard DENIS,
Président du Groupe Edouard Denis

GROUPE **D** Edouard
Denis

IMMEUBLE SXB1 — 16 AVENUE DE L'EUROPE
67 300 STRASBOURG - SCHILTIGHEIM

0 800 950 750

**Service & appel
gratuits**

www.edouarddenis-immobilier.com

