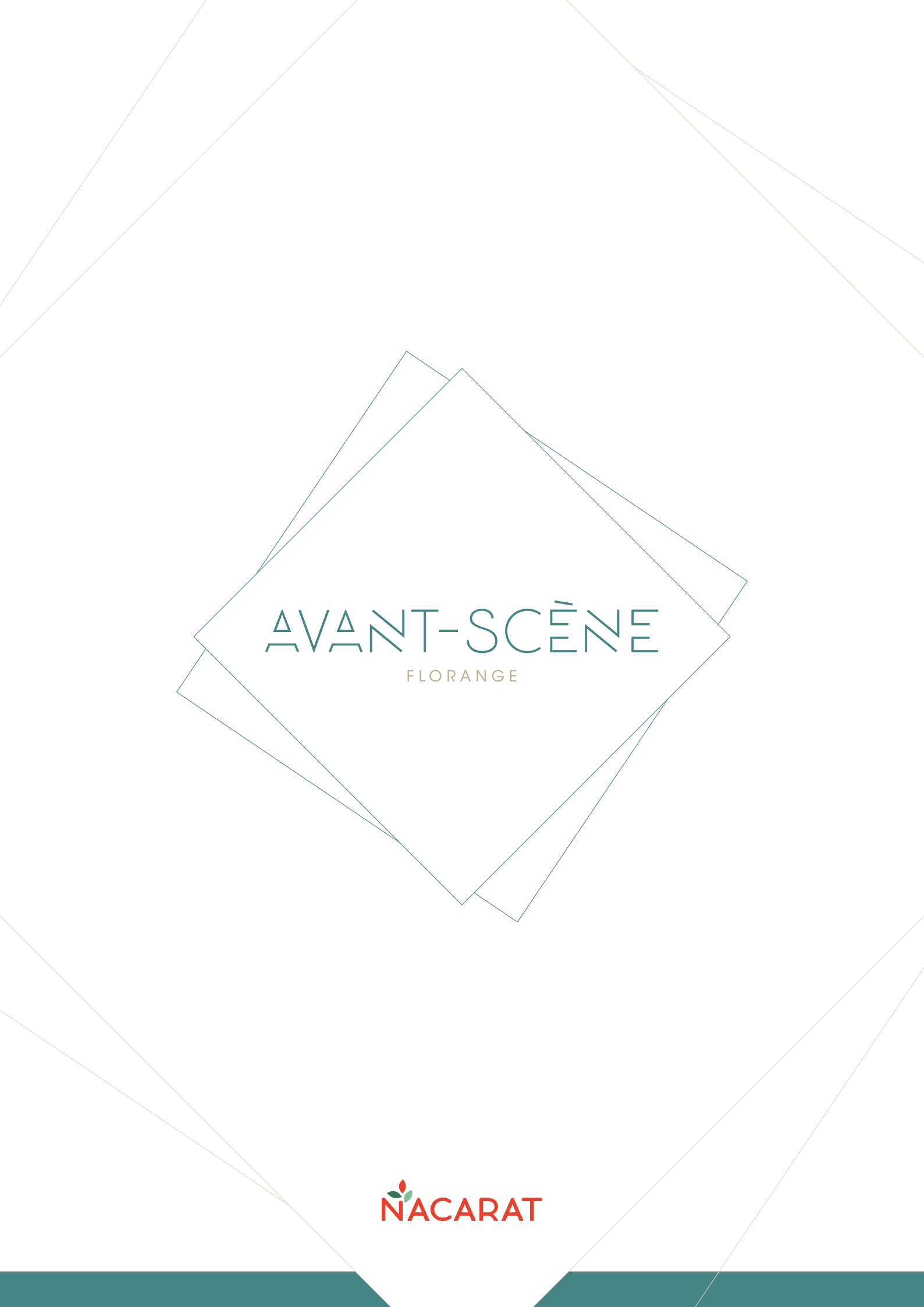




AVANT-SCÈNE

FLORANGE



Florange, une ville à vivre

Découvrez un cadre de vie paisible à Florange, où tradition et modernité se rencontrent au cœur d'une ville en pleine renaissance. Imprégnée d'une histoire industrielle riche, Florange offre aujourd'hui un équilibre parfait entre dynamisme urbain et charme authentique.

Nichée dans la verdure de la région Grand Est, cette ville accueille la future résidence Avant-scène, offrant un cadre de vie contemporain et des infrastructures de qualité. La ville est desservie par de nombreux axes routiers, l'A31 permettant de rejoindre facilement Metz ou Thionville et l'A30 donnant rapidement accès la frontière belge et luxembourgeoise.

L'un des principaux atouts de Florange réside dans sa proximité privilégiée avec Luxembourg Ville, à seulement quelques kilomètres. Cette proximité devient un véritable atout pour les professionnels travaillant de part et d'autre de la frontière. Les opportunités professionnelles florissantes sont à portée de main, offrant un équilibre idéal entre vie professionnelle stimulante et tranquillité résidentielle.

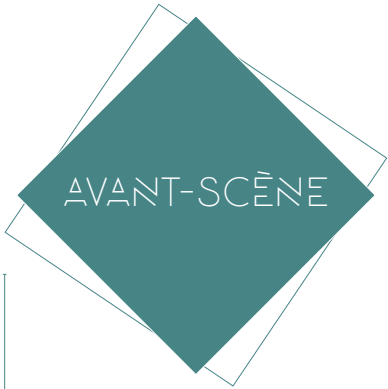
Les résidents bénéficieront d'un accès rapide à l'effervescence économique et culturelle de la capitale luxembourgeoise, tout en profitant du calme et de la sérénité de leur vie quotidienne à Florange.



Un cadre vie agréable avec vue sur parc

La résidence Avant-scène profite d'un emplacement idéal face au futur parc verdoyant du centre culturel La Passerelle. Les commerces, services et écoles sont accessibles à quelques minutes à pied.

Le quartier est également bien desservi par les transports en commun, de nombreuses lignes de bus permettent de rejoindre les communes avoisinantes ainsi que la gare de Thionville rejoignant Luxembourg ville en 20 min. La future ligne BHNS (bus à haut niveau de service), dont une station est prévue proche d'Avant-scène, permettra de rejoindre la gare de Thionville en 8 min et assurera une parfaite desserte de toute la vallée de la Fensch.



 **À moins de 3 minutes* à pied**

-  Salle culturelle La Passerelle
-  Médiathèque
-  La poste
-  Supermarché
-  Pharmacie

 **À moins de 5 minutes* à pied**

-  Mairie
-  Banque
-  Coiffeur
-  Restaurants
-  Gymnase

 **À moins de 15 minutes* à pied**

-  Collège
-  Ecole maternelle et primaire
-  Piscine

 **À 12 minutes* en voiture**

-  Gare de Thionville permettant de rejoindre
> Metz en 20 min
> Luxembourg en 22 min



Une résidence à taille humaine et à l'architecture contemporaine

En harmonie avec le projet de La Passerelle au style industriel, Avant-scène s'intègre élégamment dans son environnement. Conçue dans un style contemporain, la résidence Avant-scène mixe savamment deux matériaux de qualité : le béton lasuré et un bardage métallique. Les matériaux utilisés, à la fois classiques et durables, ont été pensés pour offrir à l'ensemble un style intemporel.

Avant-scène propose des appartements neufs du 2 au 4 pièces. Les appartements lumineux et fonctionnels se prolongent tous d'un balcon ou d'une terrasse ainsi qu'une à deux places de parking.

Construction vertueuse et engagée, la résidence Avant-Scène vise à respecter les dernières normes en vigueur de la Réglementation Environnementale 2020⁽¹⁾. Cette dernière assure des économies d'énergies en hiver, un confort thermique l'été, et une qualité de l'air remarquable. Utilisation de matériaux bio sourcés, tout a été pensé pour limiter l'empreinte de la réalisation sur l'environnement.

Le mot de l'architecte

« Au cœur du nouveau centre-ville de Florange, ce nouveau programme s'implante dans un vaste ensemble paysagé de haute qualité.

A la fois proche des grands axes et en retrait de l'agitation, ce projet d'une architecture résolument contemporaine a été conçu avec de larges espaces extérieurs et de grandes baies vitrées, qui permettent de développer des lieux de vie spacieux et lumineux propre au bien être au quotidien.

Au pied d'un grand parc urbain cet habitat aux nouvelles normes environnementales et écologiques entre en parfaite résonance avec son temps. »

Benjamin SCHOTT
Architecte
SCHOTT ARCHITECTES

Un sentiment de confort et de bien-être au quotidien



NACARAT VOUS ACCOMPAGNE DANS VOTRE ACHAT IMMOBILIER

DÉCOUVREZ LE CHEMIN QUI MÈNE À VOTRE FUTUR CHEZ VOUS



NACARAT

FILIALE DU GROUPE TISSERIN

À travers ses activités de promoteur, d'aménageur, de constructeur de maisons individuelles, de bailleur social et d'administrateur de biens, le groupe propose une expertise complète sur tous les métiers de l'immobilier, résidentiel comme tertiaire. Le Groupe Tisserin dispose d'un statut coopératif unique puisqu'il ne rémunère pas ses actionnaires et réinvestit chaque année une part importante de ses résultats dans des actions d'utilité sociale.

BIEN PLUS QU'UN PROMOTEUR

Depuis 14 ans, Nacarat s'engage plus loin que son métier de promoteur immobilier... Par son implantation nationale via ses 8 directions régionales,

Nacarat ambitionne de transformer positivement les territoires à travers des projets immobiliers plus esthétiques, plus éthiques, créateurs de valeurs d'usage, économiques et écologiques.

Conscient des urgences environnementales et sociales, Nacarat intervient comme un interlocuteur privilégié aux côtés des habitants, des usagers et des élus. En détectant les potentialités d'un site pour lui donner de la valeur ajoutée, durablement, Nacarat co-construit des solutions aux problématiques urbaines et sociales d'aujourd'hui, en s'appuyant sur un écosystème innovant, pour un immobilier juste et durable.

- / Parquet stratifié dans les chambres et les séjours
- / Volets roulants électriques dans toutes les pièces
- / Harmonies de carrelage en grès émaillé 45x45 cm dans les cuisines et les salles de bains
- / Parking sécurisé
- / Faïences 25x40 toute hauteur autour de la douche ou de la baignoire
- / 1 à 2 places de stationnement pour tous les logements
- / Salles de bains et salles d'eau équipées d'un sèche serviettes, d'un meuble-vasque et d'un miroir surmonté d'un bandeau lumineux
- / Résidence sécurisée : accès au hall d'entrée avec digicode et visiophone
- / Local vélos

Frais de notaire réduits

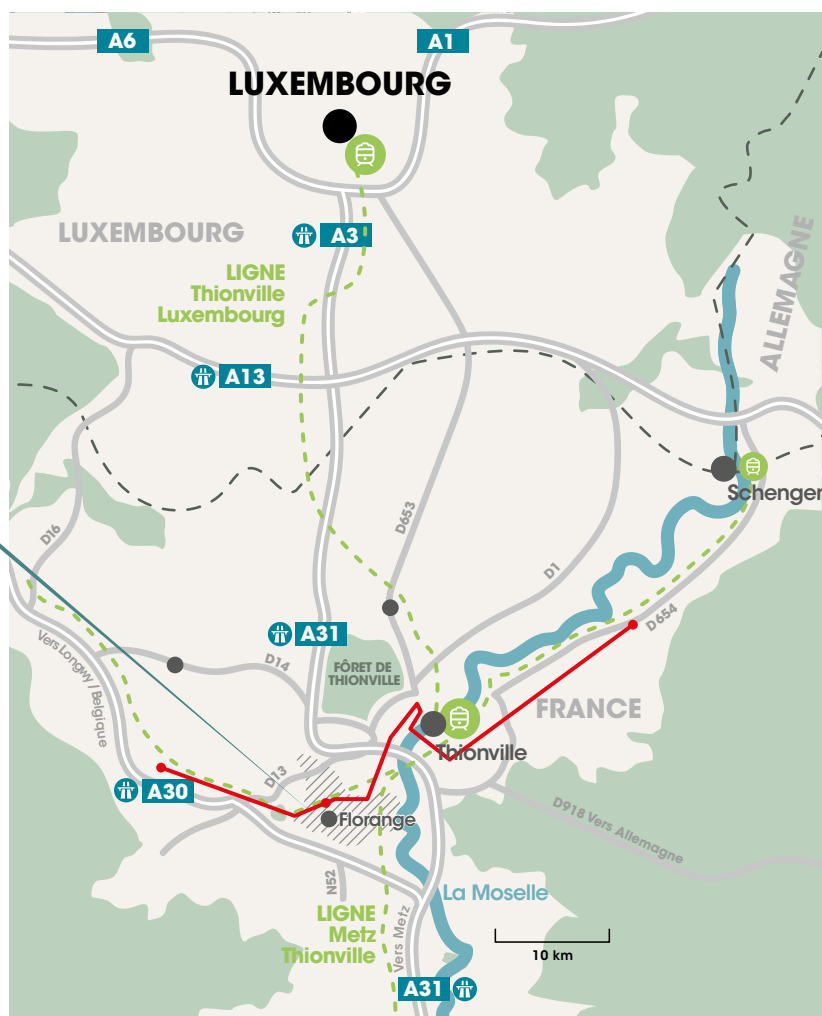
Les frais de notaire d'environ 7 à 8% du montant total de l'acquisition dans l'immobilier ancien, ne s'élèvent dans le neuf qu'entre 2 et 3%. Cela permet de réaliser d'importantes économies.

GARANTIE Achat serein

Garantie de parfait achèvement pendant un an, garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables (chauffage, porte, robinetterie...) de 2 ans et assurance Dommages - Ouvrages pendant 10 ans⁽²⁾.

AVANT-SCÈNE

FLORANGE



NACARAT

nacarat.com
0 805 360 550
 Service et appel gratuits

* Source distance Google Maps (1) Le Règlementation Environnementale RE2020 est une démarche visant à l'obtention du label, valable à l'achèvement de la résidence. La construction sera réalisée conformément au niveau de réglementation de performance énergétique en vigueur. (2) À compter de la réception des travaux avec les entreprises. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr Architecte : SCHOTT ARCHITECTES. Perspectives : VISIOLAB. SCCV Florange Passerelle - RCS Lille Métropole FR42922015565 NACARAT 612 rue de la Chaude Rivière 59800 Lille. Crédits photos : XX