

Illkirch-Graffenstaden Cœur Europe



Une résidence services idéale pour investir
dans l'Eurométropole de Strasbourg



La cathédrale Notre-Dame de Strasbourg, au sud de la Grande Île

Strasbourg,
l'étoile montante de l'Europe



6 lignes de tramway maillent le territoire strasbourgeois

Une métropole pleine d'atouts

À 1h45ⁿ de Paris en TGV,
et à proximité de Francfort,
Zurich, Bruxelles et Luxembourg

Un tissu économique
fort de près de 20 000
entreprises et 200 000 emplois

Des institutions européennes
de renom représentant plus
de 10 000 emplois

Un pôle universitaire
de renom avec plus de 80
établissements et 53 000
étudiants

Une offre culturelle riche
avec de nombreux
événements et festivals

**Un réseau de transport
efficace et complet :**
6 lignes de tramway
39 lignes de bus
600 km de pistes cyclables
6000 Vélohop accessibles 24h/24

Dans le top 10 français
des villes de plus de 100 000
habitants où il fait bon vivre

Située à la frontière franco-allemande, Strasbourg est une ville dynamique en pleine croissance. Au cœur de l'Europe, siège de plusieurs institutions européennes de premier plan, elle offre un environnement idéal pour les affaires et les études. L'Eurométropole de Strasbourg abrite ainsi de nombreuses entreprises et industries dans des secteurs variés tels que la pharmacie, l'automobile et les énergies renouvelables.

En tant que centre universitaire, la ville accueille chaque année plus de 50 000 étudiants dans ses universités et écoles supérieures de renom, telles que l'Université de Strasbourg, l'EM Strasbourg Business School et l'Institut d'Études Politiques de Strasbourg.

À Illkirch-Graffenstaden, au cœur de la dynamique métropolitaine



Vue du ciel de la résidence



Vue depuis le parking de la résidence

Commune membre de l'Eurométropole, Illkirch-Graffenstaden se trouve à 5 km* au sud du centre-ville de Strasbourg. Bien desservie par les transports en commun, elle dispose également de son propre tissu économique et universitaire, puisqu'elle accueille notamment sur son territoire le Parc d'Innovation, l'IUT Robert Schuman, la faculté de pharmacie de Strasbourg ou encore l'École Supérieure de Biotechnologie de Strasbourg (ESBS).

La résidence Cœur Europe, située au 15 rue de l'industrie, bénéficie d'un emplacement stratégique, alliant praticité et accessibilité. À proximité immédiate des transports en commun, elle permet de rejoindre aisément le centre-ville de Strasbourg et les principales zones d'activités voisines.

Les commerces et services du quotidien se trouvent à quelques minutes à pied, facilitant la vie des résidents : restaurants, épicerie bio, pharmacie, salon de coiffure...

LES + POUR VOUS

- Lignes A et E du Tramway à 200 m*
- À 6 min* à pied de l'IUT Robert Schuman
- À 13 min* à pied du Parc d'Innovation
- Places de stationnement au sein de la résidence
- Local à vélos clos et sécurisé



Des appartements de qualité
pour un bien-être optimal



Vue du T1 B402

DES PRESTATIONS TOUT CONFORT

- **Kitchenette équipée :** meubles bas et hauts, plan de travail avec évier encastré, réfrigérateur, plaque vitrocéramique, hotte, micro-ondes, crédence en faïence, lave-vaisselle (dans les T1 uniquement), vaisselle et ustensiles de cuisine
- **Salle d'eau / salle de bains :** douche avec receveur extra-plat ou baignoire (selon plans), meuble vasque, miroir et bandeau lumineux, WC suspendu, radiateur sèche-serviettes, faïence toute hauteur sur le mur du meuble vasque et dans la douche ou baignoire
- **Pièce à vivre** avec literie, fauteuil de bureau (dans les T1 uniquement), table et chaise, voilages, placard avec penderie et télévision (dans les T1 uniquement)

Les 193 appartements de la résidence Cœur Europe ont été conçus pour offrir un cadre de vie confortable et chaleureux aux professionnels en séjour temporaire. Alliant modernité et fonctionnalité, ils se déclinent sous forme de studio de 19 m² environ et de T1 de 24 m² environ. Chaque appartement a été pensé pour répondre aux besoins spécifiques de ses occupants.

Ils disposent d'un aménagement optimisé, avec une kitchenette équipée, un espace de travail ergonomique et un coin nuit douillet. Les matériaux et les finitions ont été sélectionnés avec soin pour garantir durabilité et esthétique, tandis que l'isolation acoustique et thermique assure un environnement paisible et économe en énergie.



Des services et espaces partagés
pour une expérience unique



Vue sur l'espace fitness et la piscine de la résidence

La résidence Cœur Europe met à disposition de ses résidents une gamme complète de services et d'espaces partagés conçus pour répondre à leurs besoins et enrichir leur expérience. Dès leur arrivée, ils sont chaleureusement accueillis dans un salon de réception moderne et convivial.

Pour bien commencer la journée, une salle dédiée au petit déjeuner offre un cadre agréable et lumineux. La salle polyvalente, véritable cœur de la résidence, réunit une cuisine partagée, un espace détente et un espace coworking, favorisant les échanges et la convivialité entre résidents.

Les résidents peuvent également profiter d'un espace wellness avec piscine, idéal pour se détendre après une journée de travail. Pour les plus sportifs, une salle de fitness équipée permet de garder la forme à tout moment.

Enfin, une laverie est à disposition. À Cœur Europe, chaque détail a été pensé pour le bien-être des résidents.



Visuel d'ambiance de l'espace restauration (non contractuel)

Néméa,
spécialiste de la résidence gérée



Visuel d'ambiance de l'espace coworking (non contractuel)



Visuel d'ambiance de la réception (non contractuel)

Un marché porteur pour l'investissement en LMNP

Avec un taux de mobilité professionnelle en hausse et plus de 2,7 millions d'étudiants en France, investir en résidence services est une solution d'investissement judicieuse et clé en main.

En outre, vous pouvez bénéficier des avantages du statut de Loueur en Meublé Non Professionnel qui permet de :

- Récupérer la TVA sur votre acquisition⁽¹⁾
- Percevoir un loyer de manière sécurisée chaque mois par le biais d'un bail commercial (garantie de loyers pendant 9 ans⁽²⁾)
- Déduire les charges d'exploitation des recettes locatives⁽³⁾ et amortir le bien et le mobilier (hors terrain)

En activant ces avantages dans une résidence de qualité stratégiquement située au sein d'un pôle économique et universitaire de premier plan, vous avez l'assurance de réaliser un placement sécurisé.

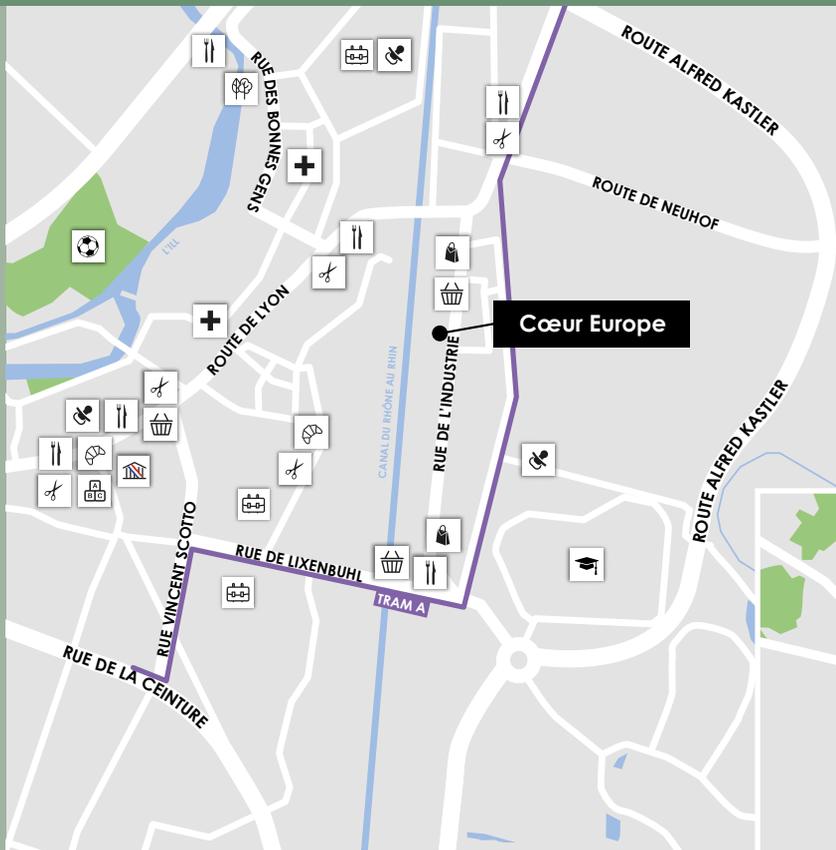
Le Groupe Néméa a été choisi par Kaufman & Broad pour la gestion de la résidence Coeur Europe. Il est un acteur majeur et reconnu à travers ses résidences de tourisme, ses résidences étudiantes Appart'Etudes et ses résidences hôtelières de centre-ville Appart 'Hôtel.

Ce sont près de 70 adresses que le groupe a aujourd'hui à son actif. Des emplacements privilégiés pour répondre à la demande étudiante et au tourisme. Pour Coeur Europe, Néméa collabore en étroite partenariat avec Kaufman & Broad, en participant à la conception rationnelle de ses espaces et à la parfaite gestion des lieux.

Cœur Europe

15 rue de l'industrie

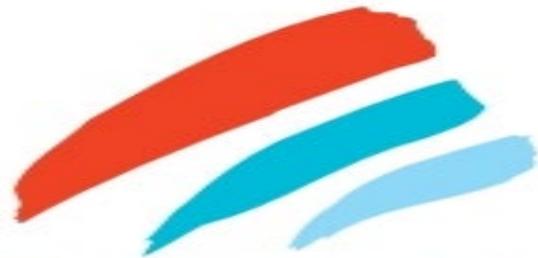
67400 Illkirch-Graffenstaden



- | | | |
|-------------|------------------|-------------------|
| Mairie | Boulangerie | École élémentaire |
| Commerces | Restaurant | IUT |
| Supermarché | Pharmacie | Crèche |
| Coiffeur | École maternelle | Club de football |

Pour votre investissement en meublé,
choisissez un accompagnement sur-mesure

 **KAUFMAN
BROAD**



LTF-ADVICE

Investissement en Patrimoine Immobilier Locatif

Site Web: www.ltf-advice.fr Mail: contact@ltf-advice.fr



POUR UNE SIMULATION, cliquer sur le lien ci-dessous :

<https://www.ltf-advice.fr/etude-personnalisee.html>