

Entre tranquillité & proximité, **une certaine idée de la modernité**



LE CLOS DE L'ACKERBERG

APPARTEMENTS & VILLAS-APPARTEMENTS

ICHTRATZHEIM

4 villas-appartements & une résidence de 9 appartements seulement, dans un quartier paisible

Le confort d'aujourd'hui, à portée de tous les essentiels



MAISONS-OIKOS.COM



PIERRES-TERRITOIRES-ALSACE.COM



LE CLOS DE L'ACKERBERG À ICHTRATZHEIM

**APPARTEMENTS &
VILLAS-APPARTEMENTS**

Le Clos de l'Ackerberg vous permet d'allier vie de village, connexion à la nature et confort respectueux de l'environnement.

Côté choix : **appartement ou villa-appartement**, pour être au plus près de votre projet de vie.

Et tout cela, éligible au dispositif **Bail Réel Solidaire*** !

(*) Voir en page 8





Entre tranquillité & proximité...

L'ensemble immobilier **LE CLOS DE L'ACKERBERG**, porté par **OIKOS** et **PIERRES & TERRITOIRES** incarne les atouts d'un espace résidentiel d'aujourd'hui : situé à la limite sud de l'Eurométropole, il vous permet de gagner **Strasbourg en 20 minutes** en voiture, tout en savourant au quotidien **la douceur de vivre** dans un village de 400 habitants.

Et autour de vous, **la promesse d'une nature préservée** à la biodiversité reconnue. En somme, **une qualité de vie toute contemporaine**, que vous appréciez avec vos proches depuis votre villa-appartement ou votre logement neuf dans un petit bâtiment collectif.

Un peu d'Histoire...

Ichtratzheim est niché entre la plaine d'Alsace et le Grand Ried, **réputé pour sa forêt majestueuse.**

Une situation **appréciée de tous temps** et qui continue aujourd'hui : l'ensemble immobilier Le Clos de l'Ackerberg (situé au 46, rue du Château) doit ainsi son nom à la « crête de labours » qui modèle le paysage à l'est de la parcelle et illustre l'arrivée de la charrette entre le 1^{er} et le 6^e siècle.



...une certaine idée de la modernité

Territoire rural & connecté

Situé sur l'axe RD83 qui rejoint l'A35, Ichtratzheim est **à 15 km de Strasbourg, 8 km d'Erstein** où se trouvent médiathèque, piscine, cinémas, restaurants... **et à 5 km d'Hipsheim** qui partage l'école avec Ichtratzheim.

Ainsi, les élèves de la maternelle au CE1 sont accueillis à Hipsheim et les CE2 au CM2 vont à l'école du village, **un bus** reliant les deux établissements. Les plus grands empruntent la ligne 617 pour gagner le collège et le lycée à Erstein.

Les commerces essentiels sont à moins de 10 minutes à vélo **et une zone commerciale** vous accueille à Fegersheim (2 km).

Reine des lieux, la nature

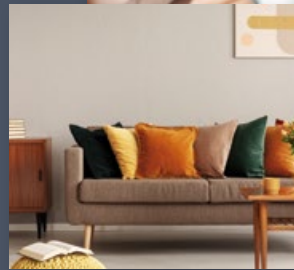
À proximité du village, de **nombreux espaces verts** offrent des lieux de détente en famille, tandis que **la forêt du Ried** est un décor de choix pour vos sessions sportives en pleine nature.



Villa-appartement ou résidence : une même exigence

Le Clos de l'Ackerberg prend place dans **un espace pavillonnaire**, gage d'un environnement calme et durablement maîtrisé.

Par son traitement architectural, l'ensemble **s'intègre parfaitement et propose de nouveaux espaces fonctionnels** : une desserte accessible, 18 places de parking pour la résidence et 2 places, dont une avec carport pour chaque villa-appartement.





Des prestations de qualité, pour un logement neuf, prêt à emménager



Construire responsable et raisonné, c'est proposer des prestations communes qualitatives et accessibles :

- **Chauffage au sol** : agréable sous les pieds et précieux pour bénéficier d'une température homogène dans toutes les pièces
- **Carrelage design** dans les espaces de vie et **parquet stratifié** dans les chambres
- **Meuble-vasque** dans la salle de bain, **sèche-serviette électrique** dans la salle de bain et la salle d'eau
- **WC suspendu**, complété d'un second (modèle classique) à l'étage dans les villas-appartements.



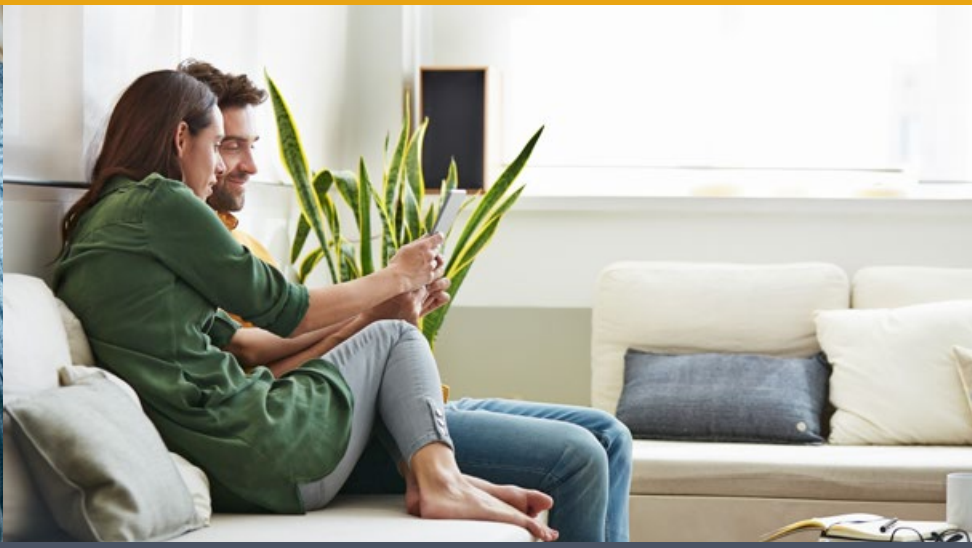
Dans ce havre de
tranquillité,
Le Clos de l'Ackerberg
vous propose 2 modes
d'habitat

4 villas-appartements
à l'esprit maison

conçues comme un cocon, avec les
chambres à l'étage et le rez-de-chaussée
où la vie se déploie entre cuisine et salon
et qui **donne sur une terrasse**
et un **jardin jusqu'à 120 m²**.

9 appartements
dans une **petite résidence**

du 2 au 4 pièces, bien pensés, lumineux
et ouverts sur un balcon, une terrasse
ou un jardin.



Votre logement conforme à la RE2020 : responsable, économe en énergie & valorisé sur le marché immobilier

Autre atout modernité du Clos de l'Ackerberg : **une réalisation conforme à la Réglementation Environnementale 2020**, la dernière en date. Ses exigences cadrent l'empreinte carbone des logements sur leur cycle de vie, et priorisent les économies de ressources naturelles. C'est l'assurance d'un habitat plus économe en énergie, donc moins coûteux en fonctionnement.

- **Isolation par l'extérieur et chauffage par pompe à chaleur air/eau** pour les villas-appartements
- **Isolation par l'intérieur et chauffage au gaz** pour la résidence collective.

Bien isolé, votre logement neuf certifié RE2020 vous apporte un confort en hiver comme en été, et des économies d'énergie toute l'année !

Devenez propriétaire sereinement grâce au Bail Réel Solidaire

Un nouveau dispositif qui permet de devenir propriétaire à un prix abordable et dans des conditions sécurisées.

Il permet de faire **baissé le prix** des logements en n'intégrant pas le coût du foncier dans le prix d'acquisition, et également de bénéficier d'une TVA à 5.5%.

Il est **réservé exclusivement à des futurs résidents propriétaires sous conditions de plafonds de ressources***.

(*) *Nous consulter.*

Des arguments pour vous séduire



Sérénité & sécurité

La douceur de vivre
dans une commune rurale



Pratique

Les commerces accessibles en
quelques minutes en voiture,
ou à vélo



Incontournable

Les écoles accessibles en
quelques minutes en voiture,
ou à vélo



Une nature omniprésente

Entre plaine d'Alsace
et Grand Ried



Économe, respectueux et confortable

Un logement conforme
à la RE2020



LE CLOS DE L'ACKERBERG

APPARTEMENTS & VILLAS-APPARTEMENTS

ICHTRATZHEIM



OIKOS

MAISONS-OIKOS.COM

PIERRES & TERRITOIRES
GROUPE PROCIVIS ALSACE

PIERRES-TERRITOIRES-ALSACE.COM

RENSEIGNEMENTS

03 90 23 50 60

OIKOS ET PIERRES & TERRITOIRES SONT DEUX SOCIÉTÉS
DE PROCIVIS ALSACE

SOUS RÉSERVE D'ERREURS TYPOGRAPHIQUES / PHOTOS : GETTY - ISTOCK / PERSPECTIVES EXTÉRIEURES & PLAN MASSE : RLI INFOGRAPHIE
PHOTOS ET ILLUSTRATIONS NON CONTRACTUELLES À LA LIBRE INTERPRÉTATION DE L'ARTISTE. CONCEPTION / RÉALISATION : CORNELIUS STRASBOURG