



**À WOLFISHEIM**  
LES VERGERS DU FORT KLÉBER



**COGEDIM**

**VOUS VERREZ  
LA DIFFÉRENCE**



WOLFISHEIM

## LE PARFAIT ACCORD ENTRE AUTHENTICITÉ, NATURE ET VIE CITADINE

Niché en bordure de la Bruche, Wolfisheim est l'un des plus anciens villages d'Alsace. Au fil du temps, le bourg s'est développé pour devenir une commune pleine de charmes, sublimée par ses trésors patrimoniaux. Aux portes de Strasbourg, son caractère bucolique en fait un lieu de résidence prisé où les belles demeures à colombage typiques de la région se mêlent aux quartiers résidentiels.



Le charme d'une commune traditionnelle

### Une commune où il fait bon s'épanouir

- Les promenades le long du canal de la Bruche sont l'occasion de découvrir le château, le moulin et l'église, témoins du riche passé historique de la commune.
- Les nombreux équipements sportifs et culturels de qualité (théâtre, ateliers, cinéma de plein-air) assurent l'animation toute l'année.



Zénith Strasbourg Europe

### Au cœur de l'Eurométropole

- À seulement 10 min\* du cœur de Strasbourg, Wolfisheim bénéficie de la dynamique de la capitale européenne, son aéroport, sa gare et ses infrastructures culturelles, sportives et administratives.
- Proche du Zénith, lieu de spectacle incontournable et exceptionnel pour Strasbourg et les villes voisines.
- Wolfisheim profite, en plus, de la proximité des parcs d'activités d'Eckbolsheim et de Duttlenheim.

« L'ambiance authentique d'un village, les avantages de l'Eurométropole en plus. »

### Ce qu'il faut savoir

**40 000 m<sup>2</sup>**

de parcs aménagés en promenade ou en aires de jeu

**482**

entreprises dans le parc d'activité d'Eckbolsheim à 1 km\* de la commune

**à 10 mn\***

de Strasbourg et de son fort potentiel économique

# LES VERGERS DU FORT KLÉBER

## UN DOMAINE MODERNE AU CŒUR DE LA NATURE

Les Vergers du Fort Kléber signent une nouvelle entrée de village, à la fois urbaine et élégante. Cette réalisation est composée d'appartements de plain-pied au sein de petits collectifs de 3 étages ainsi que d'appartements indépendants en duplex. Des maisons individuelles viennent parfaire cette offre de logements.

### Habiter dans un parc, une qualité de vie rare

- Les espaces verts assurent un lien paysager avec le boisement du Fort Kléber, de la préservation de la biodiversité et de la qualité de l'air aux résidents.
- Outre les nombreux arbres fruitiers : pommiers, poiriers, cerisiers, les espaces verts partagés accueilleront des potagers pour tous.
- Les essences variées et les fleurs mellifères offrent une riche palette de couleurs et de senteurs qui évoluent au fil des saisons.

### Une adresse mêlant histoire et nature

- Datant de 1875, le Fort militaire Kléber est le monument emblématique de la ville.
- Depuis 2010, les abords du Fort ont été ouverts au public et aménagés en parc naturel atypique, ludique et pédagogique.
- Il fait aujourd'hui le bonheur des sportifs, des amateurs de jeux ou de nature et accueille divers événements, dont le plus connu est le festival Wolfi Jazz.

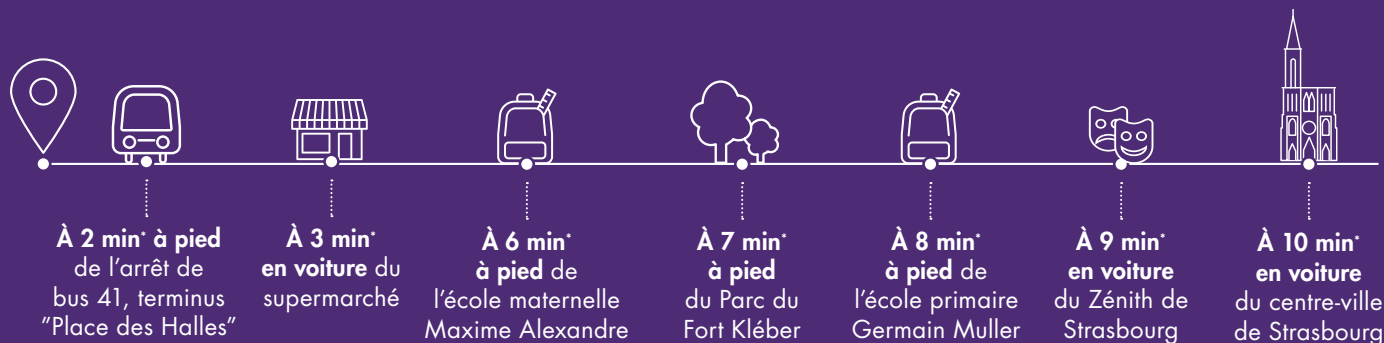


Aire de jeux du Fort Kléber

### Maison ou appartement, à chacun son mode vie

- En maison, offrez-vous une vie de famille épanouie au contact de la nature.
- En appartement de plain-pied, appréciez jour après jour un confort sur-mesure.
- En appartement duplex, profitez des grands espaces comme en maison.
- Dès l'arrivée des beaux jours, partagez des moments agréables sur votre balcon, terrasse, ou jardin privatif.

### Proche de tout, proche de vous...



### Un environnement champêtre préservé

- Bordé par des champs et par le parc du Fort Kléber, le domaine bénéficie d'un environnement exceptionnel.
- Entre chaque résidence et maison, de larges traversées végétalisées sont agrémentées d'arbres ornementaux et fruitiers.
- Les jardins sont délimités par des haies de fruits rouges et sont équipés de récupérateurs d'eau de pluie enterrés.

# DES APPARTEMENTS CLASSIQUES OU EN DUPLEX AU CONFORT ACTUEL

## Des intérieurs ouverts sur la nature

- Les appartements disposent tous d'une terrasse en partie végétalisée ou d'un balcon dans le prolongement du séjour.
- Ces espaces extérieurs bénéficient d'un bel ensoleillement et invitent à contempler les paysages verdoyants du domaine.
- Les traversées végétales au sein du domaine préservent l'intimité des appartements.

## Une architecture harmonieuse

- Les lignes sobres et contemporaines dévoilent des façades aux teintes saphir, sable et ocre.
- Les jeux de toitures participent à l'intégration de la résidence dans son tissu paysager et assurent une diversité architecturale marquant de façon élégante l'entrée du village.
- Les parkings sont situés au rez-de-chaussée et sont masqués par des plantes grimpantes, ainsi, seule la verdure est en vue.



## Des appartements adaptés à tous les styles de vie

- Délicatement posé sur un socle végétalisé, chaque duplex est prolongé par une terrasse et son jardin privatif.
- Ainsi surélevés, les espaces extérieurs sont protégés des regards et propices à des moments de détente en toute intimité.
- Les orientations et les larges baies vitrées du séjour favorisent une luminosité abondante tout au long de la journée.

## Une conception qui allie aisance et praticité

- Au premier niveau, les duplex révèlent un spacieux séjour avec sa cuisine ouverte.
- Au calme du second niveau, se lovent des chambres confortables, dont certaines disposent d'un dressing pour faciliter les rangements et offrir tous les atouts d'une vie de famille.
- Les résidences de petite hauteur accueillent des appartements bénéficiant d'une entrée privative.

## 2 BELLES MAISONS POUR VIVRE DANS UN ÉCRIN DE VERDURE AVEC JARDINS ARBORÉS

Les 2 maisons de 3 ou 4 chambres sont alignées face à l'espace boisé délimitant le domaine. De 85 et 101 m<sup>2</sup>, elles offrent de généreux espaces intérieurs et extérieurs et sont parfaitement adaptées aux besoins des familles qui y trouvent calme et bien-être durable.



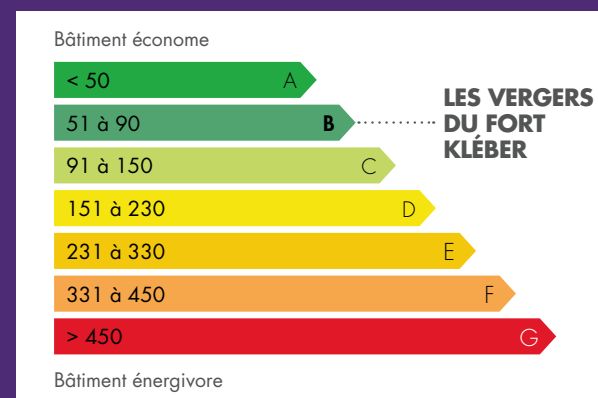
### L'économie d'énergie, une démarche respectueuse pour tous

Réduire l'impact énergétique de votre logement sur l'environnement, vous permet dès aujourd'hui :

- de bénéficier d'un confort optimisé au quotidien,
- de réduire vos charges grâce à la maîtrise de votre consommation,
- de garantir votre patrimoine sur le long terme.



**RT 2012**



Étiquette énergétique en kWhep/m<sup>2</sup>/an

### SÉCURITÉ

- Porte palière et porte d'entrée avec serrure de sûreté et viseur optique
- Contrôle d'accès aux halls d'entrée des résidences par vidéophone et badge Vigik
- Ascenseurs sécurisés desservants tous les étages des appartements
- Locaux vélos et poussettes, sécurisés en rez-de-chaussée
- Parkings sécurisés en sous-sol avec accès par porte télécommandée

### CONFORT

- Plancher chauffant sur chape d'isolation acoustique
- Chauffage alimenté à 30 % d'énergies renouvelables par pompe à chaleur
- Menuiseries extérieures à double vitrage avec volets roulants motorisés dans les séjours
- Salle de bain et salle d'eau avec faïence à hauteur d'huissier, équipée d'un radiateur sèche-serviettes, d'un meuble vasque surmonté d'un miroir et d'une applique lumineuse
- Mitigeurs thermostatiques pour la douche et la baignoire
- Terrasses, balcons, loggias avec dalles béton sur plots

### ESTHÉTIQUE

- Halls d'entrée des résidences décorés par nos architectes d'intérieur
- Placard avec coloris de façade au choix
- Carrelage dans les pièces humides et les pièces à vivre
- Revêtement stratifié esprit parquet dans les chambres
- Peinture lisse dans toutes les pièces murs et plafonds
- Fenêtres de toits équipées de filtre solaire et stores occultants intérieurs



## LES VERGERS DU FORT KLÉBER

Rue du Général Leclerc  
67202 - WOLFISHEIM

### EN VOITURE

- Accès à la résidence depuis Strasbourg en 10 min\* puis par l'A351 en 4 min\*

### EN AVION

- Via la D63, à 14 min\* de l'aéroport de Strasbourg et ses liaisons nationales, internationales et low-cost

### EN TRAIN

- À 13 min\* de la gare de Strasbourg via l'autoroute A351, puis la D63 jusqu'à Wolfisheim

### EN BUS

- À 15 min\* du centre-ville de Strasbourg "Place des Halles" (arrêt de bus "Herrenwasser", ligne 41, à 5 min\* à pied)



\* Source : ViaMichelin – Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu, 75002 Paris, capital social 30 000 000 €, RCS PARIS n 054500814 SIRET : 054 500 81400 55. Document non contractuel. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations - Les illustrations présentées sont une libre interprétation des projets élaborés par l'artiste : en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à Cogedim, notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les appartements sont vendus et livrés non aménagés, non meublés et non décorés. – Crédits photos : Ralph Hammann, Freepik, Flickr, Archiwiki – Illustrations : Vizion Studio – – Avril 2021.

03 67 140 140 | [cogedim.com](https://cogedim.com)  
APPEL NON SURTAXÉ