

VILLAGE-NEUF
OSMOSE



Conviviale et internationale

Au cœur de la région Grand Est, Village-Neuf est connue pour sa douceur de vivre à la frontière de la France, de la Suisse et de l'Allemagne.



Passerelle des Trois Pays

Bon à savoir

Symbole du terroir alsacien, l'asperge blanche de Village-Neuf est une véritable fierté locale. La tradition maraîchère villageneuvoise reste aujourd'hui encore bien présente et fait la renommée de la commune.

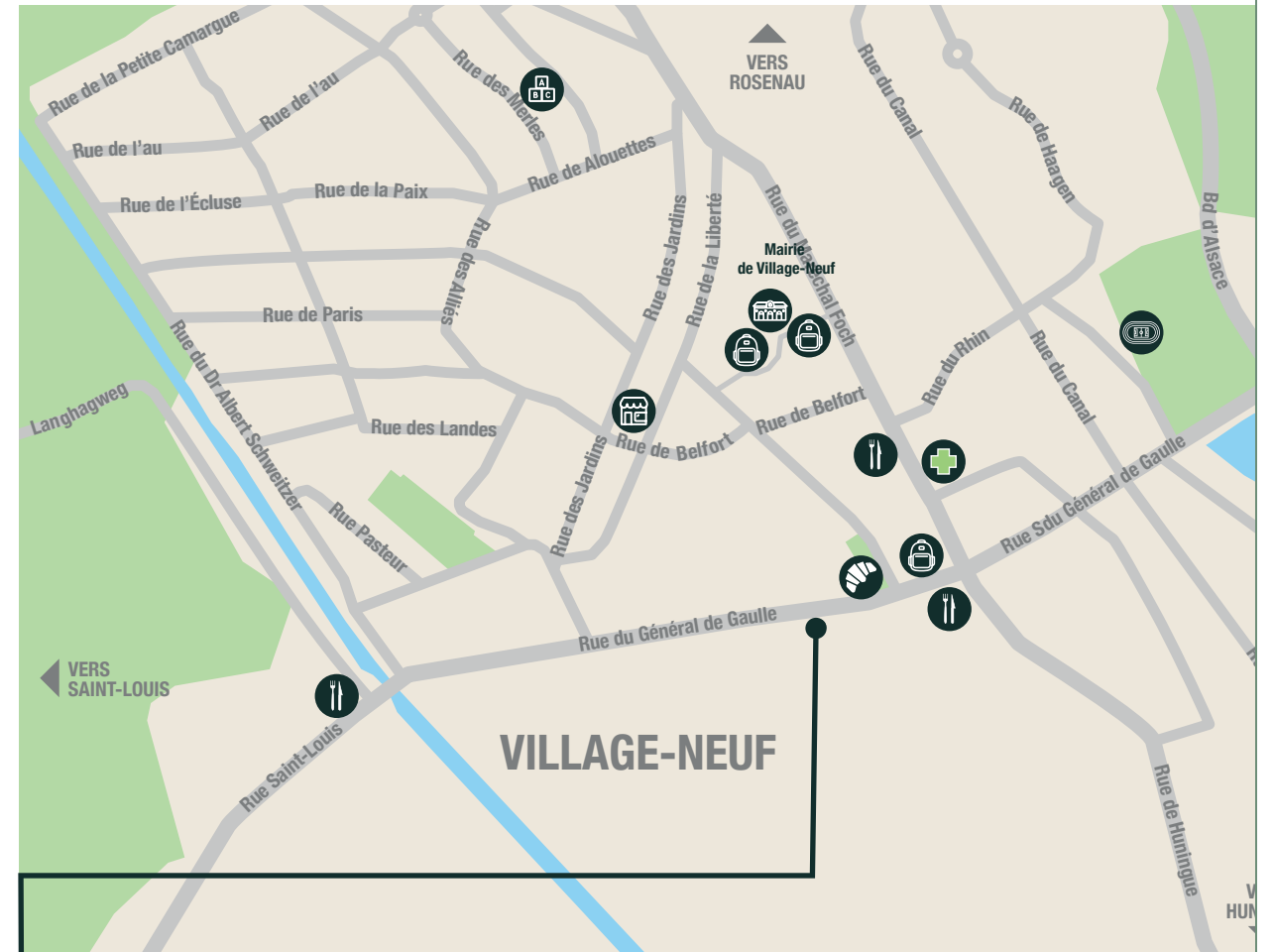
Tout en conservant une atmosphère résidentielle paisible, Village-Neuf s'inscrit dans un bassin de vie dynamique, permettant un accès rapide aux grands pôles économiques tels que l'EuroAirport à Bâle. Les actifs sont particulièrement attirés par la facilité des déplacements et les nombreuses opportunités professionnelles qui s'offrent à eux.

Outre sa situation stratégique au sein des Trois Frontières, cette charmante commune à taille humaine est recherchée pour son équilibre entre nature et urbanité. Les berges du Rhin, le sentier pédagogique le long du canal de Huningue et le parc VitaRhin invitent à de belles promenades à pied ou à vélo ainsi qu'à des activités de plein air. Les habitants profitent aussi de la proximité de la réserve naturelle de la Petite Camargue

Alsacienne, véritable écrin de biodiversité et de verdure à moins de 10 min* en voiture.

Idéale pour les familles, Village-Neuf bénéficie d'une école et d'un collège, de commerces variés ainsi que d'un marché en centre-ville. Les équipements tels que le complexe sportif et la salle de spectacles "Le RiveRhin" assurent l'épanouissement des petits et des grands.

En complément, la proximité de Bâle élargit le choix des loisirs. Son théâtre, ses musées ou encore son célèbre zoo sont idéaux pour les sorties en famille..



70 rue du Général de Gaulle

Une adresse en plein cœur de ville

LES TRANSPORTS

- | Arrêt de bus « Maison de retraite », ligne 603, à 1 min* à pied.
- | Arrêt de bus « Village-Neuf Centre », ligne 2, à 4 min* à pied.
- | Gare de Saint-Louis à 7 min* en voiture.
- | EuroAirport Bâle-Mulhouse-Fribourg à 10 min* en voiture.

LA SCOLARITÉ

- | Crèche « Au Tipi » à 4 min* à pied.
- | École élémentaire Schweitzer à 2 min* à pied.
- | Collège Gérard de Nerval à 12 min* en bus.

LE QUOTIDIEN

- | Boulangerie, fleuriste, banque à 2 min* à pied.
- | Marché à 2 min* à pied.
- | Mairie à 2 min* à pied.
- | Poste à 2 min* à pied.
- | Pharmacie à 4 min* à pied.

LES LOISIRS

- | Stade de football à 8 min* à pied.
- | Complexe Le RiveRhin à 4 min* à vélo.
- | Base Nautique et berges du Rhin à 5 min* à vélo.
- | Kunstmuseum (Bâle) à 20 min* en voiture.
- | Zoo de Bâle à 20 min* en voiture.

Le mot de l'archi

Au centre de Village-Neuf, Osmose offre un équilibre subtil entre vie urbaine et sérénité de son environnement naturel. La silhouette fragmentée du bâtiment permet d'optimiser la lumière naturelle et de dégager des terrasses spacieuses, véritables pièces de vie à ciel ouvert aux vues dégagées et à l'intimité préservée. L'architecture déploie des matières minérales et des teintes chaleureuses, en harmonie avec l'esprit résidentiel du quartier. Le cœur d'îlot paysager a été pensé comme un poumon vert protecteur, véritable pièce maîtresse du confort d'usage au quotidien.

Oslo architectes



Vue sur la résidence depuis l'Ouest

En harmonie avec la ville



**Découvrez
la résidence
en 3D
et les plans**

Au cœur de Village-Neuf, Osmose s'inscrit avec élégance sur la rue du Général de Gaulle, dans un environnement urbain vivant et équilibré.

Composée d'un bâtiment en forme de L, cette nouvelle réalisation présente une architecture contemporaine rythmée et parfaitement équilibrée. Les retraits successifs dessinés sur les façades apportent du relief et favorisent une perception plus légère de l'ensemble. Ils sont mis en valeur par l'alternance de teintes douces et chaleureuses, telles que le blanc, le gris et le beige sable. Les balcons, pour certains filants, animent également les étages.

Le soubassement est distingué par un parement en pierre, séduisant par son élégance minérale. Les volumes en attique adoptent quant à eux

une teinte brune tandis que les pans des toitures métalliques, couleur rouille, confortent l'écriture contemporaine de la résidence.

Osmose a aussi été pensée comme un lieu de vie agréable et propice aux échanges. Deux commerces s'installent en pied d'immeuble afin de participer à l'animation de la rue et du centre-ville. Un cœur d'îlot paysager, apprécié pour ses espaces engazonnés et arborés, distille une touche de nature au quotidien.

Un havre de sérénité

Résider au sein de la résidence “Osmose” est la promesse d’un art de vivre plaisant, en profitant d’un quotidien pratique en centre-ville, puis en retrouvant tout le confort et la tranquillité de son appartement.

Déclinés du studio au 5 pièces, les appartements séduisent par leurs agencements optimisés et leur ouverture généreuse vers l’extérieur. Ils dévoilent tout d’abord un vaste séjour-cuisine, baigné de lumière naturelle grâce à ses expositions, et pour certains, leur disposition d’angle. Dans leur prolongement, balcons ou terrasses s’ouvrent, pour la plupart, sur le jardin paysager du cœur d’îlot et invitent à profiter pleinement des beaux jours. Des terrasses en attique, créées par les retraits de la façade, offrent des

espaces privilégiés, où s’accorder des moments de détente en toute intimité. Les plans prévoient également des chambres, bien séparées de la pièce principale, garantissant calme et intimité à chaque membre de la famille.

Jour après jour, le confort est au rendez-vous. Les volumes sont en effet conçus avec soin pour favoriser bien-être et fonctionnalité, avec une circulation fluide et des espaces de vie clairs et chaleureux.



Vue sur la terrasse d’un appartement 5 pièces (lot 404)



Vue sur le salon d'un appartement 4 pièces (lot A304)

Une haute qualité de vie

FINITIONS SOIGNÉES

- | Stratifié dans les pièces sèches.
- | Carrelage dans les pièces humides.
- | Peinture blanche, finition mate dans toutes les pièces.
- | Faïence murale à hauteur d'huissier de porte au droit de la baignoire et au droit de la douche pour les salles de bains et salles d'eau.
- | Salle de bains aménagée : radiateur sèche-serviettes électrique, meuble vasque, applique et miroir, robinetterie chromée.
- | WC suspendus.
- | Pilotage des volets roulants possible via smartphone et programmation.

CONFORT ACOUSTIQUE ET THERMIQUE

- | Fenêtres et portes-fenêtres en PVC blanc avec double vitrage isolant.
- | Doublage acoustique suivant réglementation en vigueur.

ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

- | Production d'eau chaude sanitaire assurée de manière hybride par une pompe à chaleur et un appoint par chaudière collective gaz.
- | Éclairage automatique des parties communes grâce à des détecteurs de présence.

ACCÈS SÉCURISÉS

- | Accès à la résidence par digicode, vidéophone et lecteur de badge type Vigik.
- | Porte d'entrée à âme pleine équipée d'une serrure de sûreté 3 points.

Un intérieur à votre image

Nos équipes Aménagement Intérieur sont à vos côtés pour adapter le plan de votre appartement ou de votre maison à votre style de vie, que vous souhaitiez supprimer une cloison, déplacer des prises électriques, remplacer une baignoire par une douche...

Côté décoration, grâce à nos showrooms, vous pourrez découvrir l'ensemble des gammes, matériaux, teintes et prestations. Nos spécialistes en décoration intérieure vous guideront dans le choix de vos revêtements de sols et faïences, parmi une large sélection de prestations contractuelles.

De nombreuses prestations optionnelles s'offrent à vous : aménagement de placard ou de dressing, meuble de salle de bains, revêtements de sol,

peinture murale personnalisée... De plus, vous pouvez intégrer le coût prévisionnel, dès la réservation, dans votre prix d'acquisition et votre financement. Vous profitez ainsi du logement de vos rêves dès la livraison, sans compromis ni travaux supplémentaires.



**Découvrez
nos Showrooms**

Responsable et engagé

Kaufman & Broad met tout en œuvre pour créer des lieux de vie respectueux de l'environnement et pensés pour vous, qui privilégient durabilité des matériaux, performance énergétique et réduction de l'empreinte carbone.

C'est pourquoi, à Village-Neuf pour "Osmose", nous avons :

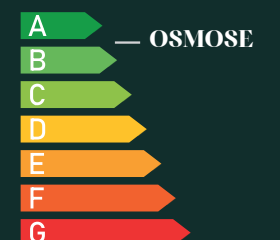
- I Favorisé une isolation thermique optimale et adopté les principes de conception bioclimatique pour une consommation énergétique maîtrisée et des factures réduites,
- I Mis en œuvre de systèmes énergétiques bas carbone permettant l'atteinte d'un DPE performant préservant la valeur de votre bien dans la durée,
- I Recouru à des principes de conception favorisant le confort d'été, dans une logique d'adaptation au changement climatique,
- I Utilisé des équipements hydro-économes, pour limiter les factures et économiser la ressource en eau,
- I Sélectionné les matériaux biosourcés sur la base d'une certification PEFC et/ou FSC, afin de préserver les ressources naturelles et la biodiversité,
- I Adopté la charte "Chantier Vert et Faible Nuisance" favorisant l'économie circulaire et les matériaux sains.

Respect des dernières normes environnementales

Chaque programme répond à un niveau de performance énergétique A ou B ayant pour effet une isolation phonique et thermique optimale et une réduction de vos factures. Cette résidence vous garantit un habitat plus sain et respectueux :

Labellisée RE 2020 seuil 2025.

Certifiée Prestaterre BEE (Bâtiment Énergie Environnement).



Et grâce à l'éco-score Showroom, évaluez l'impact carbone de nos prestations, de leur conception et fabrication à leur livraison et installation chez vous.

À vos côtés depuis près de 60 ans

Chez Kaufman & Broad, c'est en vous observant et en vous écoutant que nous imaginons des appartements et des maisons adaptés à vos besoins et vos attentes. Nous intégrons les nouvelles façons d'habiter, de travailler, de se déplacer et de se divertir pour améliorer votre quotidien.

C'est pourquoi nous vous accompagnons à chaque étape de votre projet immobilier, avec des services conçus pour vous simplifier la vie et vous offrir une expérience sereine et personnalisée :

I Des logements fonctionnels et agréables à vivre grâce à des plans optimisés par notre service d'architectes intégré.

I Un accompagnement personnalisé tout au long de votre projet, grâce à nos experts.

I Une solution de financement clé en main proposée par nos partenaires financiers.

I Des partenariats privilégiés avec des acteurs majeurs de l'immobilier et de la gestion locative pour un investissement serein.

Une réalisation de l'agence Kaufman & Broad Strasbourg
15 Rue des Francs-Bourgeois - 67000 Strasbourg

kaufmanbroad.fr

0 800 544 000

Service & appel
gratuits

* Source Google Maps. Kaufman & Broad Immo Société en Nom Collectif au capital de 1 000 euros - RCS Nanterre 479 289 233 - 17, quai du Président Paul Doumer - CS 90001 - 92672 Courbevoie Cedex. Crédits photos : Shutterstock. Architecte : Oslo Architectes - Perspectives : Hive & Co. Illustration(s) et plans à caractère non contractuel(s), laissé(s) à la libre interprétation de l'artiste et susceptibles d'évolutions de chantier ou pour des raisons administratives. La représentation des prestations extérieures et intérieures est choisie uniquement à titre indicatif (se reporter à la notice descriptive contractuelle).
OSWALDORB - 05/2026.



PROSPECTUS

TRAC
DE
L'IMMO