



Une résidence de caractère

Située à **Elange**, une commune rattachée à **Thionville**, la Villa Sophie séduit par son **architecture contemporaine** et ses lignes épurées. Elle est composée de **18 appartements** répartis sur **4 niveaux**.

18 appartements avec un accès extérieur

Chaque appartement dispose d'une cave et/ou d'un **cellier**, d'un **accès extérieur** (balcon, grande terrasse ou jardin privatif pour les appartements du rez-de-chaussée), d'un **parking** aérien et/ou en sous-sol.

Certains appartements disposent de garages et de caves privées.

Environnement préservé

Le quartier est situé en bordure de forêt et bénéficie d'un **environnement naturel** de qualité.

Cadre de vie calme et verdoyant

La Villa Sophie est située dans un secteur résidentiel attractif pour les personnes à la recherche d'un **cadre de vie calme et verdoyant**, à proximité des commodités.

Choix des équipements

Un large choix de revêtements de sol et de faïences est proposé. Notre service technique peut également **adapter les plans intérieurs** pour réaliser un appartement personnalisé qui répond parfaitement à vos attentes.



 **18 APPARTEMENTS**
2, 3 ou 4 pièces

 **CELLIER, GARAGE, PARKING**
CAVE pour tous les appartements

 **BALCON, TERRASSE**
ou jardins privatifs en rez-de-chaussée

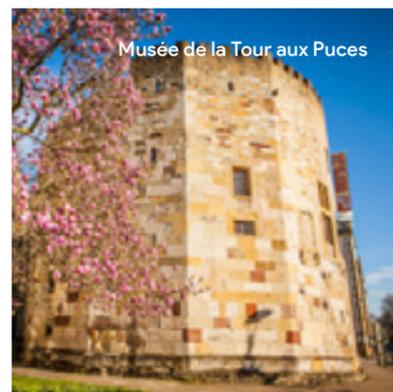
Thionville, première commune transfrontalière de Lorraine

Avec une population de 40 477 habitants, c'est aujourd'hui la **ville de référence du nord mosellan** et la seconde commune du département de la Moselle après Metz.

Thionville propose un **cadre de vie agréable** avec son centre historique, ses parcs, ses jardins et dispose d'une offre de services de qualité et diversifiés dans tous les domaines de la vie quotidienne : hôpitaux, écoles, crèches, équipements sportifs, administration, théâtre, conservatoire de musique, lieux de culte, commerces de proximité et de périphérie...

Traversée par la Moselle, **Thionville** est située au cœur du **Pays des Trois Frontières**, aux portes du **Luxembourg**, de la Belgique et de **l'Allemagne**.

Cette position géographique fait de **Thionville** une commune attractive, ouverte et résolument tournée vers l'Europe.



Enseignement

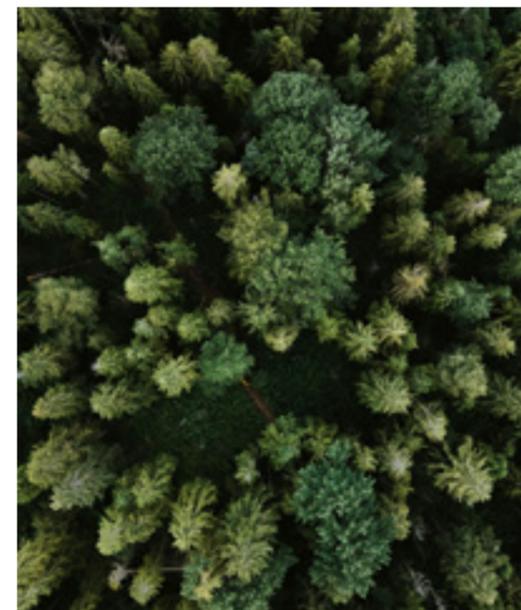
- Lycée **Hélène Boucher**
- Collège et Lycée **St Pierre Chanel**
- Lycée **La Briquerie**
- Lycée Professionnel **La Malgrange**
- Collège et Lycée **Notre-Dame de la Providence**

Culture

- **La Scala**, cinéma Art & Essai
- Musée de la **Tour aux Puces**
- Le **Conservatoire de musique**
- **L'Adagio** (salle de concert)
- Le **Théâtre** de Thionville
- Le **Puzzle**, médiathèque et salle d'exposition

Commerces

- Zone Commerciale du **Linkling**
- Centre Commercial **Carrefour Geric**
- **SuperGreen** de Terville
- Le **centre-ville de Thionville** et ses nombreuses boutiques



Elange, les avantages de la campagne à seulement 10 minutes de Thionville

Elange est un **quartier résidentiel paisible**, à l'écart de l'agitation du centre-ville. Il offre un cadre de vie **idéal pour les familles**. Située en bordure de forêt et bénéficie d'un environnement naturel de qualité. Elange dispose de toutes les **commodités nécessaires au quotidien**, avec des commerces de proximité, des écoles primaires et élémentaires ainsi qu'une crèche. Le quartier est bien desservi par les transports en commun, il est également facile d'accéder aux **autoroutes A31 et A4**.

Spécial investisseurs : le LMNP, pour développer son patrimoine immobilier

La **Location Meublée Non Professionnelle (LMNP)** permet aux propriétaires d'optimiser le rendement de leur investissement locatif. **Terralia Immobilier** propose une **offre complète** pour mettre en place un **investissement LMNP rentable et sécurisé**.

L'étude et la simulation de votre projet d'investissement peuvent être assurées par notre équipe commerciale.

■ Avec un investissement en LMNP, le propriétaire bénéficie de **revenus locatifs entièrement défiscalisés**, CSG comprise.

■ **Les loyers sont libres et non plafonnés**. Le propriétaire décide du montant du loyer selon le niveau d'équipement qu'il met à la disposition du locataire. En moyenne, le loyer d'un appartement meublé est **supérieur de 20% à celui d'un appartement vide**.



Des appartements avec de belles prestations

Terralia Immobilier propose des résidences de standing réalisées en partenariat avec des **architectes locaux de renom**. Le soin apporté à la réalisation des **parties communes** participe au cachet de nos réalisations.

Nos appartements sont livrés en « **prêt à habiter** ». Pendant la phase de construction, l'acquéreur peut participer à l'aménagement intérieur de son futur logement, **choisir les faïences et les revêtements de sol**.



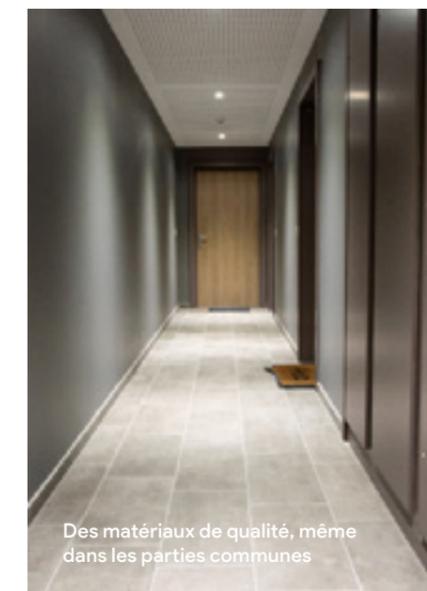
Proposition de matériaux susceptible de changer selon le choix du fournisseur



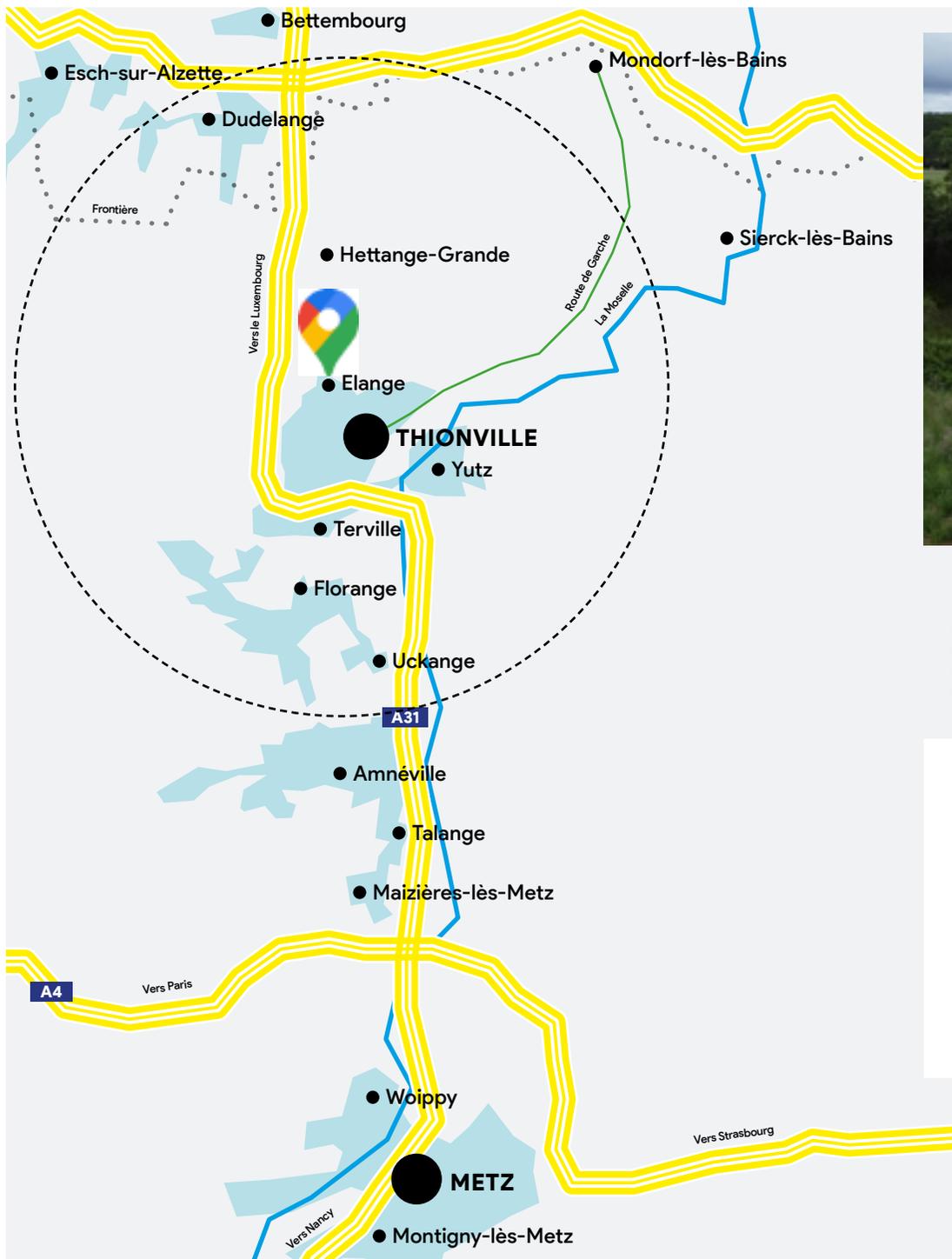
Un appartement de la résidence **Atelier 17** construite à **Longeville-lès-Metz** par **Terralia Immobilier**, aménagé avec du mobilier de notre partenaire www.moodntone.fr



Réalisation Terralia Immobilier



Des matériaux de qualité, même dans les parties communes



-  Résidence Villa Sophie à Elange, Thionville
-  Entrée 1 : Route de la Croix Hepich
-  Entrée 2 : 64, Boucle du Pommier Sauvage



Terralia Immobilier est un aménageur-promoteur de **30 collaborateurs** implanté en région **Lorraine** avec des agences à **Metz**, au **Luxembourg** mais aussi à **Beuzeville** en région **Normandie**.

Le Groupe réalise des lotissements mais aussi des **résidences neuves de standing** situées au cœur des grandes agglomérations du **Grand-Est**. Nos projets sont accessibles aux **acquéreurs** et aux **investisseurs**.

03.87.500.300

www.terralia-immobilier.fr •    