

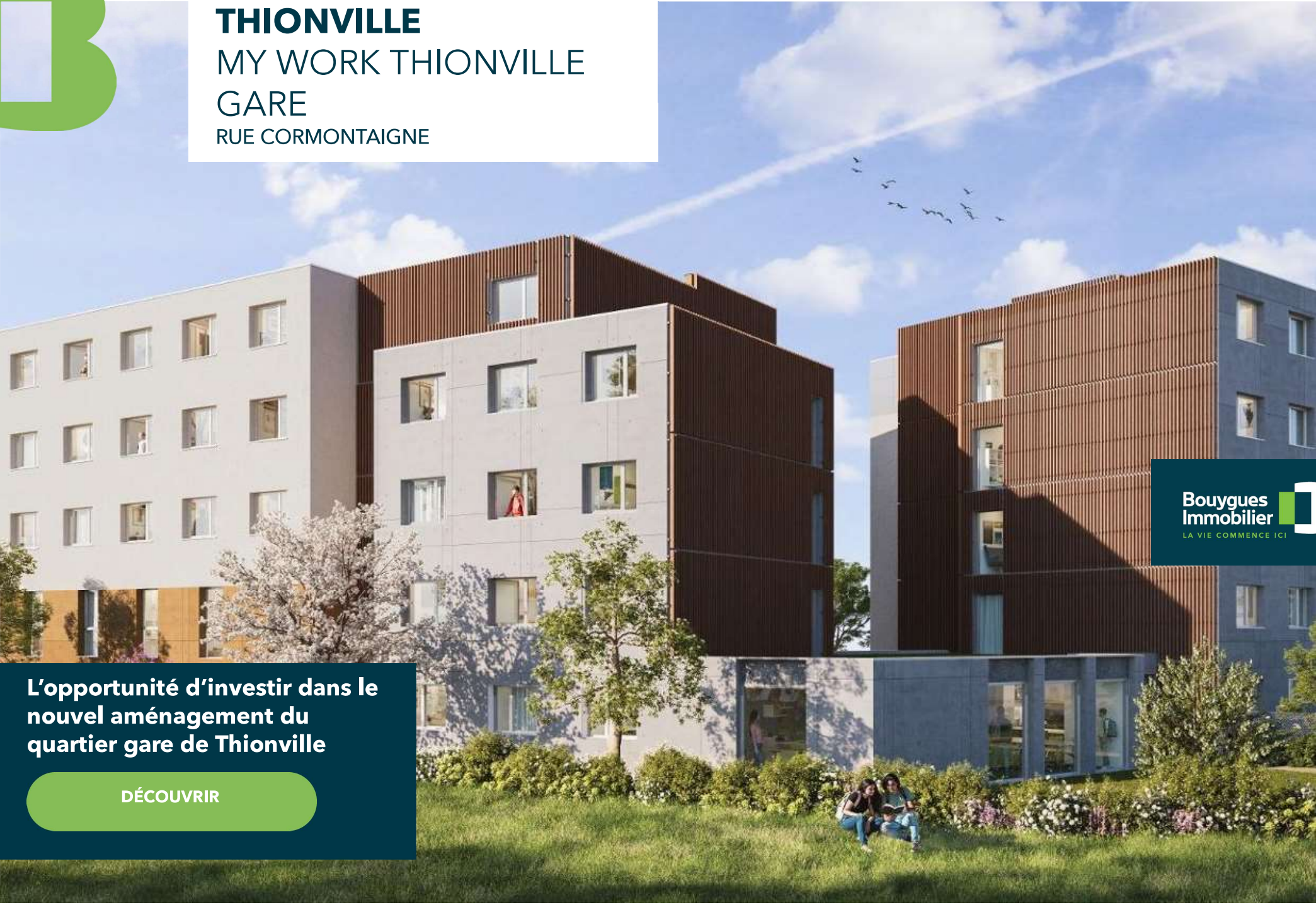


THIONVILLE

MY WORK THIONVILLE

GARE

RUE CORMONTAIGNE



Bouygues
Immobilier

LA VIE COMMENCE ICI

L'opportunité d'investir dans le
nouvel aménagement du
quartier gare de Thionville

DÉCOUVRIR

VOTRE VILLE



Thionville, un emplacement stratégique

Au cœur de la région Grand Est et **à proximité des frontières** luxembourgeoise, allemande et belge, Thionville bénéficie d'un emplacement stratégique offrant un **accès privilégié** à l'Europe. Célèbre pour son riche patrimoine historique, avec ses remparts médiévaux et sa

LIRE LA SUITE



VOTRE VILLE



À proximité des **frontières** luxembourgeoise, allemande et belge.



À seulement **25 min** en train de **Luxembourg-Ville** et à **1h30** de **Paris**.



Importantes **écoles supérieures** : Pôle de formation UIMM, IUT de Thionville / Yutz, ESSA - EAPS, etc.



Ville étudiante en constante progression : 1 800 étudiants en 2022 pour un objectif de 3 000 étudiants en 2030 avec ..

LES ALENTOURS DE VOTRE RÉSIDENCE



La ZAC du Couronné : un quartier tourné vers l'avenir

La résidence My Work Thionville Gare s'implante dans un **environnement idéal** pour les jeunes actifs et les étudiants.

Nichée au cœur de la ZAC du **Couronné**, c'est un quartier tourné vers l'avenir qui se dessine par une **transition écologique** de taille : l'accès à la gare sera facilité en l'ouvrant des deux côtés et sera accessible directement depuis la résidence. Les fortifications du patrimoine militaire seront mises en valeur grâce à la création d'un parc urbain et sur ses abords des projets mixtes verront le jour, pour offrir aux résidents tous les services nécessaires à portée de main.

à **40 km**

de l'aéroport
Luxembourg-Findel

à **15 min**

à pied du centre-ville

à environ **5 min**

à pied de la gare SNCF
[par la future passerelle]



Établissements d'études supérieures

A 3 min à pied : CFAI
Lorraine, pôle formation
UIMM Lorraine
A 5 min à pied : IUT de
Thionville



Transports en commun

A moins de 5 min des
arrêts de bus :
IUT Thionville Yutz
Cormontaigne
Porte Saarlouis



Commerces et services du quotidien

A moins de 10 min en
voiture des supermarchés
Carrefour et Auchan



Équipements sportifs et culturels

Gymnases
Cours de tennis, danse,
yoga
Parcours de santé
Krav Maga Thionville



UN QUARTIER EN TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Rive Droite et Rive Gauche, les nouveaux quartiers de Thionville.

Autour de la Moselle s'opère une véritable **transition** jusqu'en 2030, ramenant de la nature en ville et plaçant Thionville au **carrefour de l'Europe**.

Sur la **Rive Gauche**, 1 000 logements sont créés dans un tout nouvel écoquartier.

Sur la **Rive Droite**, la passerelle de l'Europe n'était que la première étape du changement. Un pont supplémentaire est en construction à quelques centaines de mètres du pont

[Voir les mentions légales](#)

Le nouveau réseau Citézen

Composé de **deux lignes de bus** à haut niveau de service (BHNS), ce nouveau réseau de bus entièrement **électrique** a pour objectif de favoriser le développement économique, faciliter les déplacements et améliorer le cadre de vie des habitants.

A partir de **juillet 2026**, la ligne verte circulera entre Metzange et Yutz et la ligne rouge entre Hayange et Basse-Ham.

Les **atouts** du projet :

- Rapidité, accessibilité et facilité,
- Liaison entre les principaux bassins de vie et d'activités,
- Correspondances optimisées avec les cars frontaliers en direction du Grand Duché de Luxembourg



LES ALENTOURS DE VOTRE RÉSIDENCE



Gare SNCF de Thionville



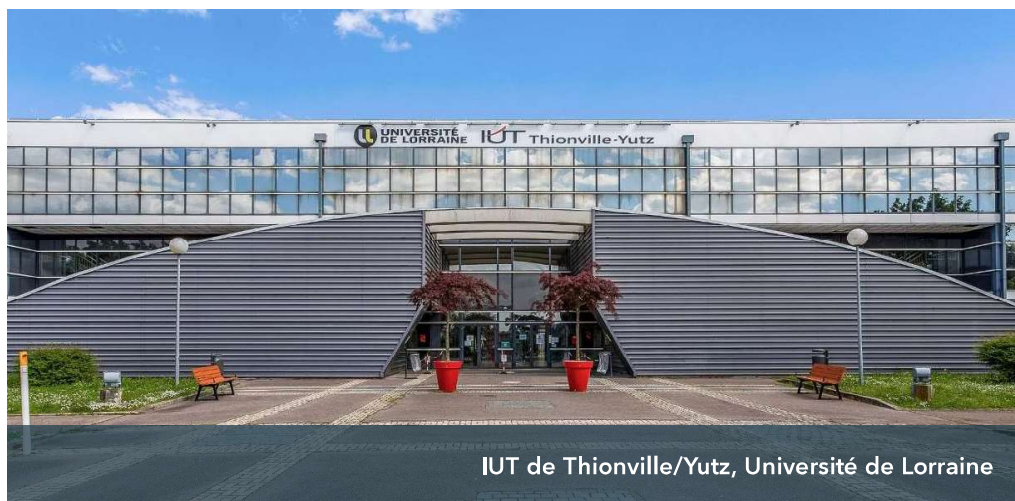
UIMM Espace Des Sports



Groupe Institut de Soudure



C.F.A.I Lorraine (Pôle formation UIMM Lorraine)



IUT de Thionville/Yutz, Université de Lorraine



Campus Saint Vincent de Paul
Thionville-Yutz



Le **site universitaire** de Thionville-Yutz a été créé en 1995 sur l'espace Cormontaigne. Situé à



L'IUT Thionville-Yutz assume sa mission en formation initiale et continue : recherche et valorisation



Faire ses études à Thionville, c'est une **insertion rapide** dans des domaines aussi variés que la maintenance et



A suivre... Le siège social du Campus d'excellence international de la transition énergétique et de la

VOTRE RÉSIDENCE **PLAN MASSE**

COMPOSITION



La résidence s'articule autour de **deux bâtiments** aux tons clairs à l'architecture sobre et moderne.
Les nuances de matériaux se mélangent à la **végétation** environnante, ce qui en fait un espace verdoyant et apaisant au cœur d'un quartier en **pleine expansion**.

Illustration non contractuelle

VOTRE RÉSIDENCE



Illustration non contractuelle

VOTRE RÉSIDENCE



Une résidence moderne pour une vie en communauté

Dans cet environnement **idéal**, la résidence s'implante dans un espace arboré.

Avec ses 150 logements studio et 2 pièces, elle offre un quotidien **convivial** et **pratique** pour les jeunes actifs et les étudiants en recherche d'un logement qui répond à leurs besoins, tout en étant au plus proche de leur lieu d'études ou de travail.

Les **espaces communs**, incluant une salle de sport, une laverie ou encore des espaces d'études, offrent une

< à 70 Kwh

A

70 à 110 Kwh

B

110 à 180 Kwh

C

180 à 250 Kwh

D

Un bâtiment basse consommation⁽¹⁾ : économe en énergie et respectueux de l'environnement
La résidence est réalisée en conformité avec les niveaux de performance énergétique fixés par la

norme Réglementation Environnementale 2020



Les + de la résidence

Profiter d'espaces extérieurs



Un espace extérieur arboré.



Un quartier en pleine refonte qui laisse plus de place à la nature.

Profiter d'un quotidien convivial



Des espaces communs aménagés : une cafétéria, une salle de sport, une laverie, des

Être en sécurité



Une permanence quotidienne avec un régisseur présent sur place



Un local vélos et des parkings sécurisés en sous-sol.

Un investissement locatif rentable :



Optez pour la solution Loueur meublé avec nos différents packs meubles

VOTRE APPARTEMENT



Des **espaces communs** en rez-de-chaussée, pour partager des moments conviviaux entre résidents, travailler au calme ou encore profiter de la salle de sport.

Des **logements fonctionnels** du studio au 2 pièces qui répondent aux besoins actuels des jeunes actifs à la recherche de simplicité au quotidien.

[Voir les mentions légales](#)



LES ATOUTS

VOS PRESTATIONS



- Une **kitchenette** posée avant la livraison avec évier, plaque de cuisson et meuble haut avec niche pour micro-onde
- Un **espace de rangement** intégré dans chaque appartement
- La possibilité d'ajouter un **pack Meubles** pour investir en **Statut**

VOTRE CUISINE BY BOUYGUES IMMOBILIER



Une cuisine déjà installée*
ça simplifie la vie

Pour s'installer ou investir
tous les avantages de
la cuisine by Bouygues
Immobilier

*Plus d'informations sur les
conditions et tarifs des services

Bouygues Immobilier sur :
bouygues-immobilier.com



SIMPLIFIEZ-VOUS LA VIE



Nous nous occupons de tout :

- Prises de mesures et rendez-vous avec le cuisiniste
- Livraison et pose des équipements
- Votre cuisine est déjà installée à la remise des clés

BÉNÉFICIEZ DE LA QUALITÉ



- Des matériaux supérieurs de qualité allemande
- Des marques de notoriété reconnues pour leur robustesse
- Des meubles assemblés en atelier pour une résistance accrue à la charge



CHOISISSEZ LA DÉCO



- Des harmonies incontournables sélectionnées par des experts
- 3 choix : Ivoire, Chêne, Graphite



INSTALLEZ-VOUS...



- La cuisine est déjà posée à votre arrivée, il n'y a plus qu'à enfile le tablier

...OU LOUEZ !

- Pas de vacance locative, les locataires peuvent emménager immédiatement

VOTRE SOLUTION LOUER MEUBLÉ

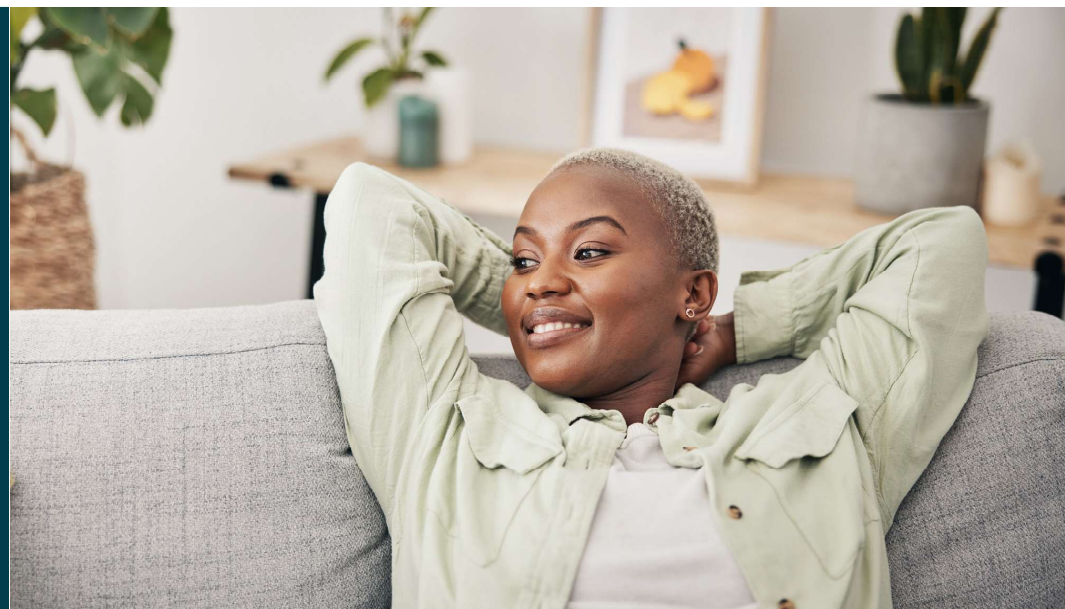
VOTRE PACK POUR MEUBLER & GÉRER VOTRE INVESTISSEMENT⁽¹⁾

À PARTIR DE

2 799 €⁽²⁾

+ GESTION 7,2% / MOIS⁽³⁾

EN SAVOIR PLUS



CHOISISSEZ VOTRE PACK ET VOTRE LOGEMENT SERA PRÊT À LOUER !

Profitez de la **Solution Louer Meublé** de Bouygues Immobilier et finalisez votre investissement immobilier en toute sérénité.

Pour chaque projet d'investissement, définissez le pack qui correspond à votre besoin, profitez de la livraison et l'installation du mobilier pour une mise en location rapide et bénéficiez d'une fiscalité avantageuse avec le statut Loueur Meublé Non-Professionnel.

PACK SOLO

PACK DUO

PACK ZEN

PACK SOLO

Kit mobilier - à partir de 2 799 €
(hors cuisine). Livré et installé.

Électroménager composé d'un
réfrigérateur et d'un micro-ondes

**Accompagnement par
expert-comptable** (en option)

LES AVANTAGES DE LA LOCATION MEUBLÉE EN LMNP*



Optimiser sa fiscalité
par des revenus
locatifs défiscalisés
en tout ou partie



**Constituer son
patrimoine** pour assurer
son avenir ou protéger
ses ayants-droits



Diversifier ses placements
Bénéficier d'un placement sans
limite des niches fiscales ou
investir dans une valeur refuge
telle que la pierre



**Compléter ses revenus
et préparer sa retraite**
Anticiper son pouvoir
d'achat avec une fiscalité
avantageuse

[Voir les mentions légales](#)

BOUYGUES IMMOBILIER



Une équipe engagée pour vous

Nous sommes à vos côtés. Dès la réservation de votre logement, et jusqu'à dix ans après la remise des clés.



Un financement facilité

Nos courtiers partenaires vous aident à monter votre dossier.



Gestion et protection à la demande

Nous gérons la location de votre bien sur simple demande. Et en cas de revente imprévue, sa valeur est garantie.

[En savoir plus sur les avantages Bouygues Immobilier](#)

NOS AUTRES RÉALISATIONS

Les autres programmes neufs Bouygues Immobilier



METZ- [My Campus Metz Technopôle](#)

