# LE CÉSAR

BRUMATH

Stradim®

# DYNAMIQUE & CHAMPÊTRE,
# BRUMATH UNE VILLE OÙ IL FAIT BON VIVRE

Carrefour économique du nord de l'Alsace, Brumath est un bassin d'emploi dynamique, porté notamment par l'artisanat et l'industrie. La gare TER et les accès rapides aux autoroutes vous permettent de rejoindre Strasbourg ou Haguenau en moins de 20 minutes.

Dotée de nombreux espaces naturels, la ville de Brumath offre une remarquable qualité de vie. Ses habitants jouissent d'un cadre de vie verdoyant où se côtoient nature et biodiversité. Enfants et adultes peuvent se divertir, faire du sport ou se détendre à loisir, en profitant des infrastructures de la ville, ou tout simplement des sentiers de la forêt communale de 458 hectares.

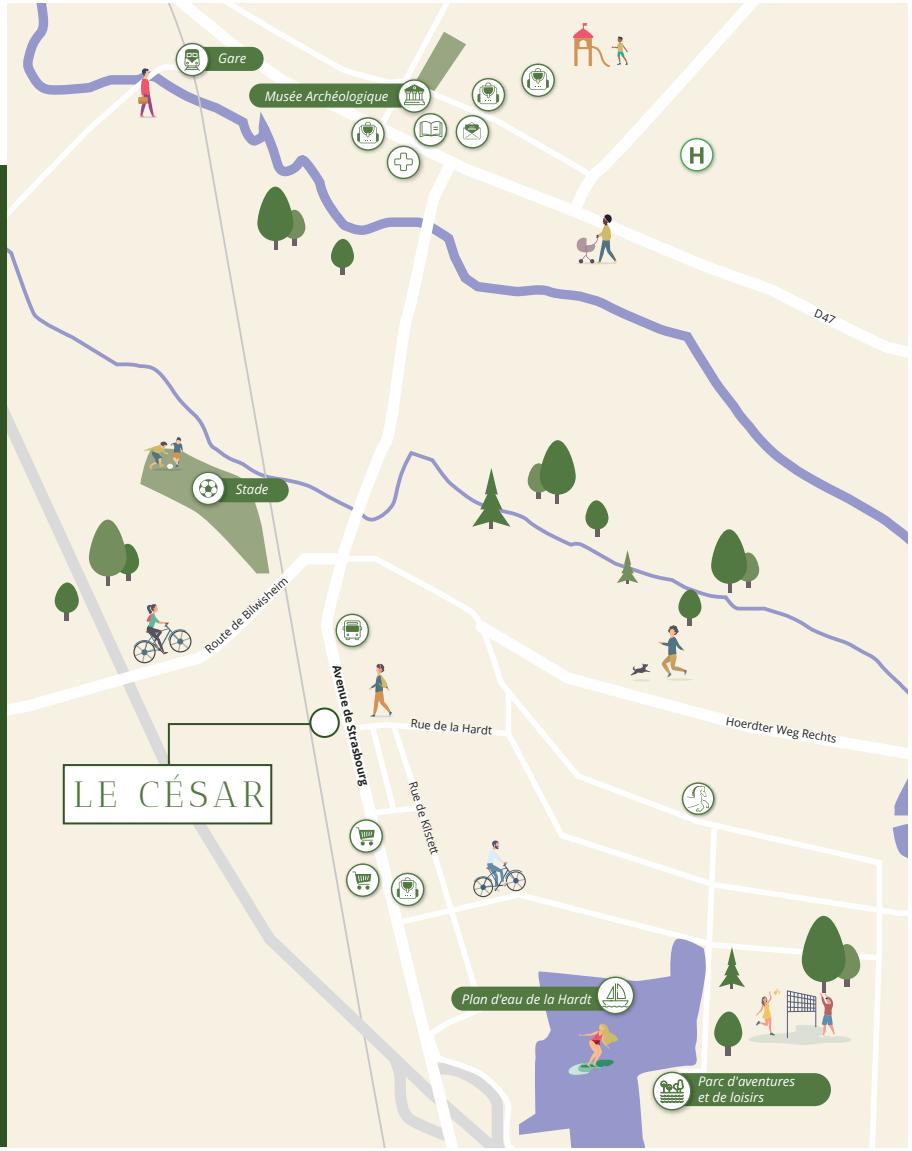
## 162/164 AVENUE DE STRASBOURG À BRUMATH

# UNE SITUATION IDÉALE

À quelques minutes d'un centre-ville authentique et animé de nombreux commerces, restaurants et lieux de vie, Le César s'intègre paisiblement dans un quartier résidentiel verdoyant. Sa situation est idéale pour accéder facilement à tous les services de la ville ainsi qu'aux principaux axes de communication.

Il est facile d'organiser votre vie familiale, grâce aux crèches et accueils périscolaires, aux six écoles maternelles et élémentaires, et au collège situés sur le territoire de la commune.

Brumath bénéficie pleinement de la vitalité de ses multiples associations et propose des loisirs variés, grâce à son cinéma multiplexe, son parc aventure ou encore son plan d'eau, avec sa plage et ses activités nautiques.




Bus · Hypermarché et commerces · Enfants · Bibliothèque · Bureau de Poste

## SE DÉPLACER

- Bus à 400 m
- Gare à 2,9 km

## FAIRE SES COURSES

- Supermarché à 230 m
- Boulangerie à 2,4 km

## PRENDRE SOIN DE SOI

- Pharmacie à 2 km
- Bureau de Poste à 2 km
- Hôpital à 2,8 km

## S'INSTRUIRE

- Crèche à 500 m
- École maternelle à 2,2 km
- École élémentaire à 2,8 km
- Collège à 2,8 km

## SE DIVERTIR

- Médiathèque à 2 km
- Stade à 1,9 km
- Centre équestre à 1,9 km
- Le Plan d'eau de la Hardt à 2,5 km

# UN LOGEMENT CONFORTABLE
## DANS UN HAVRE DE VERDURE

Arbres, haies et pelouses longent les façades claires et modernes du César, et l'enveloppent d'un écrin de végétation élégant. À l'arrière de la propriété, le jardin partagé invite aux échanges entre voisins et forme un espace convivial où l'on s'offre une bouffée d'oxygène en famille.

Chacun des logements est soigneusement conçu pour vous laisser toute latitude d'aménager un intérieur chaleureux et à votre image. Le choix des prestations et l'attention portée aux isolations acoustique et thermique vous permettent de profiter pleinement d'un haut niveau de confort.

Tournées vers le soleil, les généreuses ouvertures laissent entrer librement la lumière naturelle. Les vastes terrasses prolongent les appartements vers l'extérieur et deviennent dès les beaux jours de véritables pièces de vie supplémentaires, qui se prêtent aux retrouvailles et à la détente.

# LA CONCEPTION PARTICIPATIVE

## VOTRE APPARTEMENT PERSONNALISÉ ET ADAPTÉ À VOTRE QUOTIDIEN

Parce que c'est notre métier de tout mettre en œuvre et d'**être à votre écoute** pour réaliser les aménagements dont vous profiterez chaque jour, Stradim vous propose la conception participative de votre futur logement.

L'expérience de notre service technique intégré nous permet de **réaliser sur-mesure votre projet**. De la conception jusqu'aux finitions, tous les acteurs se mobilisent pour **vous offrir un service de proximité exceptionnel**. Vous pouvez ainsi modifier tant **les agencements que les prestations intérieures** de votre futur logement signé Stradim.

Pour bénéficier de ce service de personnalisation, rien de plus simple : **il suffit de prendre contact avec nos conseillers**, qui sauront apporter les réponses techniques à chacun de vos souhaits et vous accompagner avec précision dans chacun de vos choix.

## DES PRESTATIONS À LA HAUTEUR DE VOS EXIGENCES

- Hall d'entrée conçu par un architecte d'intérieur
- Solutions de stationnement : garage et parking (en option)
- Local vélo
- Porte palière renforcée
- Pièces de jour carrelées
- Parquet stratifié dans les chambres
- Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes
- Placard dans le hall d'entrée de l'appartement (selon plan)
- Chauffage par chaudière individuelle au gaz
- Plafond et mur en peinture lisse blanche

# Pourquoi choisir un appartement neuf ?

*Pour votre résidence principale ou votre investissement locatif : découvrez tous les atouts du neuf.*

### SIMPLICITÉ ET LOGEMENT SUR-MESURE

Vous bénéficiez de l'accompagnement d'un interlocuteur unique, professionnel de l'immobilier. Son analyse de vos besoins immobiliers lui permet de vous proposer des conseils et des solutions adaptés pour personnaliser la taille, l'organisation et l'aménagement de l'appartement, au plus près de vos attentes.

### ÉCONOMIES ET CONFORT

En achetant un appartement neuf, vous réalisez un investissement sur le long terme et pour cause : immobilier neuf est synonyme de respect des dernières normes en vigueur. Empreintes d'un haut niveau d'exigence en matière de performance énergétique, nos constructions garantissent une chaleur mieux maîtrisée, une meilleure circulation de l'air et une isolation plus performante en toutes saisons. Tout cela permet logiquement de générer des économies.

### MODERNITÉ DES PRESTATIONS

Les biens neufs ont l'avantage d'être fonctionnels, bien agencés et lumineux. Ils sont composés de matériaux et d'équipements de dernière génération, davantage adaptés aux attentes et aux usages actuels. Quant à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, elle est bien sûr totalement garantie et respecte les normes en vigueur.

### AIDES À L'ACHAT ET AVANTAGES FISCAUX

Dans le cadre d'un achat sur plans (VEFA), les frais de notaire sont réduits et les acquéreurs peuvent également bénéficier selon les communes d'exonération de taxes foncières. En cas de financement de sa résidence principale et selon certains critères, il est possible de profiter des avantages du prêt à taux zéro. Cette aide exceptionnelle peut permettre de financer jusqu'à 50 % de votre résidence principale. Avec les dispositifs Pinel et Pinel+, votre réduction d'impôts peut atteindre jusqu'à 6 000 euros par an. Ainsi, votre patrimoine immobilier est financé en grande partie par les loyers perçus et la quote-part de réduction d'impôts.

*Loi PINEL / PINEL+ : le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.*

# La conception participative

*Des appartements personnalisés et adaptés au quotidien de nos clients.*

Notre métier implique de tout mettre en œuvre et d'être à l'écoute de nos clients pour réaliser les aménagements dont ils profiteront chaque jour, c'est pourquoi nous leurs proposons de prendre part à la conception participative de leur futur logement.

L'expérience de notre service technique intégré nous permet de réaliser leur projet sur-mesure. De la conception jusqu'aux finitions, tous les acteurs se mobilisent pour offrir un service de proximité exceptionnel. Les futurs propriétaires peuvent ainsi modifier tant les prestations intérieures que les agencements de leur futur logement, par exemple pour déplacer une cloison ou agrandir un espace.

Ils bénéficient d'un interlocuteur privilégié, à même d'apporter les solutions techniques à chacun de leurs souhaits, adaptés à leurs besoins et habitudes vie. Épaulés par des outils numériques, telles que les visites virtuelles et modélisations 3D, nous aidons nos clients à visualiser parfaitement leur futur bien. Nous les accompagnons dans leurs choix avec précision et mettons un point d'honneur à répondre efficacement à toutes leurs attentes.

# Les avantages d'un investissement locatif

## PRÉPARER VOTRE RETRAITE

Investir dans l'immobilier locatif permet de se constituer un patrimoine. Cela aide aussi à créer sereinement un complément de revenus. Les rentes immobilières sont en effet une manière simple et éprouvée de compléter ses revenus et préparer son avenir.

## RÉDUISER VOS IMPÔTS

Les dispositifs Pinel/Pinel+ vous permettent de profiter d'avantages notables en matière de fiscalité, et vous ouvrent de belles perspectives sur le long terme. Les économies d'impôts peuvent en effet s'élever jusqu'à 500 € par mois. Ainsi, votre patrimoine immobilier est financé en grande partie par les loyers et à terme vous fera bénéficier d'une bonne rentabilité tout en conservant votre patrimoine.

## CRÉER UN PATRIMOINE IMMOBILIER

Lorsqu'il est question de préparer au mieux sa retraite, la prudence est toujours de mise. Si les possibilités sont nombreuses, l'achat d'un appartement fait partie des pistes à privilégier, car il comporte une série de garanties rassurantes pour l'acheteur. Un logement neuf est synonyme de sérénité : s'inscrivant avec l'inflation, votre investissement immobilier vous permet de générer des revenus réguliers. Investir dans un logement Stradim, c'est mettre à l'abri ses proches et leur transmettre un patrimoine immobilier solide.

*Réduire ses impôts jusqu'à 500 € / mois*

*Loi PINEL / PINEL+ : le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.*

# Le Prêt à Taux Zéro

*Une aide à l'achat exceptionnelle qui vous permet de financer jusqu'à 50 % de votre logement.*

## COMMENT ÇA FONCTIONNE ?

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) permet de financer jusqu'à 50 % de votre acquisition à un taux zéro. Ce prêt améliore votre scoring en banque et cerise sur le gâteau, il est exempté de frais de dossier.

## LES CONDITIONS

Ce prêt est soumis à un plafond de revenus selon le foyer fiscal de référence. Afin de valider ses avantages, il est nécessaire de présenter un statut de locataire pendant deux années précédant votre acquisition. Le montant du PTZ accordé dépend de la zone où se situe votre futur logement. Il est possible de le compléter avec un ou plusieurs autres prêts.

## UN REMBOURSEMENT LISSÉ DANS LE TEMPS

Le principe même du fonctionnement du PTZ réside dans le différé de mensualité dans le temps pouvant aller de cinq à quinze années. La durée totale du prêt peut s'étendre jusqu'à 25 ans. Vous pouvez ainsi envisager sereinement l'avenir, et devenir propriétaire du logement de vos rêves.

Prêt à Taux Zéro 0%

*PTZ : voir conditions d'éligibilité avec nos conseillers.*

# Le Groupe Stradim

## Promoteur-Constructeur depuis plus de 30 ans

Depuis sa création en 1990 sous l'impulsion de Rémi Hagenbach, le Groupe Stradim porte une vision audacieuse du métier de promoteur-constructeur, tournée vers l'avenir, l'environnement et le vivre-ensemble. Il propose des réalisations de qualité, qui intègrent toutes les perspectives d'évolution à long terme, l'harmonie urbaine et les impératifs sociétaux et écologiques.

Devenue une référence nationale, Stradim doit sa réputation à son ancrage local et à l'engagement de ses équipes. Aujourd'hui, plus de 140 collaborateurs s'investissent pour maîtriser chaque projet avec une coordination optimale et une réactivité sans faille, de la recherche du terrain à la remise des clés.

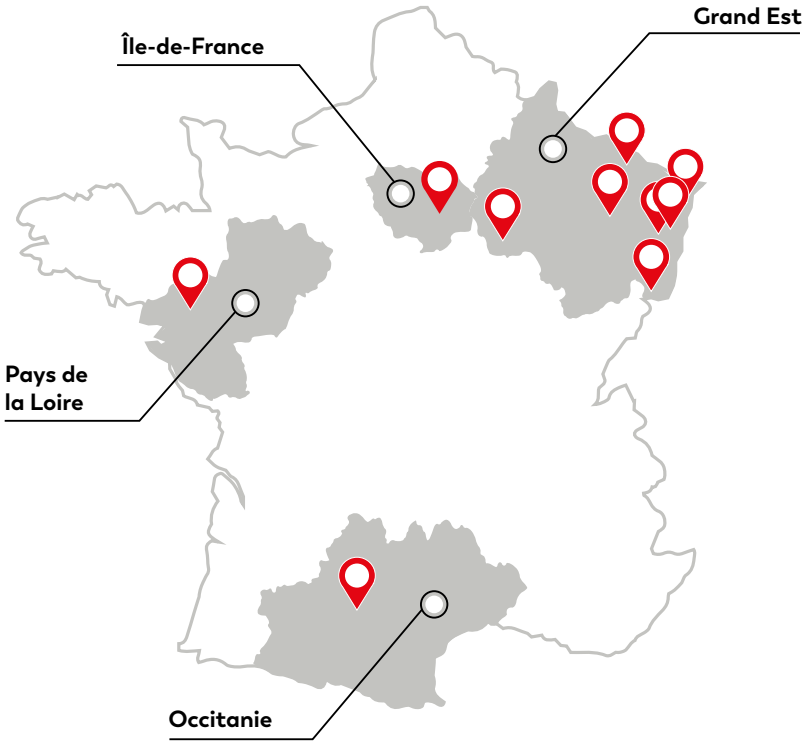
La synergie de tous les métiers de la promotion immobilière permet au Groupe Stradim de mener des opérations responsables et innovantes de toutes tailles. Développeurs fonciers, architectes, économistes de la construction, responsables de travaux, conseillers commerciaux… toutes et tous se mobilisent pour bâtir les logements vertueux de demain.

## À l'écoute des clients et au service de la qualité de vie

Nous mesurons pleinement les enjeux de notre activité, pour les personnes impliquées comme pour l'environnement. Nous mettons donc systématiquement l'accent sur les solutions pérennes, qui préservent et améliorent la qualité de vie de tous.

Parce que les projets d'acquisition de résidence principale ou d'investissement de nos clients représentent des étapes de vie importantes, nos conseillers sont entièrement à leur écoute et les accompagnent à chaque moment. Les futurs propriétaires ou investisseurs bénéficient ainsi de conseils avisés et personnalisés pour se constituer un patrimoine solide, rentable et durable.

# 10 AGENCES EN FRANCE




## *Une dynamique multi-régionale*

Stradim a adopté dès 1996 une stratégie de croissance externe afin d'exporter son savoir-faire développé en Alsace dans des régions dynamiques, par l'acquisition de sociétés bénéficiant d'une solide notoriété dans l'Est Parisien, à Nantes et Toulouse, devenant ainsi un promoteur multi-régional. Nos équipes développent les opérations et accompagnent les clients dans leur achat depuis notre siège à Entzheim en périphérie de Strasbourg et nos agences de Haguenau, Melun, Metz, Mulhouse, Nancy, Nantes, Toulouse et Troyes.

**PROMOTEUR CONSTRUCTEUR**

**PLUS DE 140 COLLABORATEURS RÉPARTIS SUR 4 RÉGIONS**

**UN GROUPE COTÉ EN BOURSE DEPUIS L'AN 2000**

# Agir pour rendre la ville plus durable

## La transition écologique au cœur de notre savoir-faire

Nos programmes sont en première ligne de la transition écologique et énergétique. Le bilan carbone prend en compte le chantier et l'ensemble du projet, sur toute sa durée de vie. Nous employons des matériaux durables, visons la réduction des consommations d'eau et d'énergie, et adoptons des solutions d'isolation, de chauffage et de rafraîchissement bioclimatiques, économes et vertueuses… Les enjeux environnementaux font partie intégrante de notre métier et nous participons aux évolutions de l'espace urbain, comme l'essor des mobilités douces ou la végétalisation des villes.

## Agir : plus qu'un devoir, c'est une évidence

Notre activité nous offre la capacité d'agir de manière responsable et durable pour l'environnement, et nous nous faisons une obligation de relever ce défi. Au-delà du respect des normes, l'ensemble de nos collaborateurs prend à cœur ces préoccupations et c'est tout naturellement qu'elles sont au centre de nos attentions : pendant la conception, durant la construction et bien entendu une fois les bâtiments livrés, dans leur usage quotidien.

### ÉVOLUTIF ET DURABLE

*Dès la conception, nous prenons en compte l'ensemble du cycle de vie de nos projets, et chacun de ses aspects. Nous sommes également attentifs aux évolutions la ville, à laquelle nos réalisations participent.*

### ENGAGÉ ET RESPONSABLE

*Nous nous engageons à ce que chacune de nos réalisations soit à la hauteur des enjeux auxquels fera face la ville de demain.*

### CULTIVER LA CONFIANCE

*Futurs propriétaires et occupants, résidents du quartier, élus et collectivités… Nos interlocuteurs sont multiples, mais tous nos échanges reposent sur une fondation solide : la confiance.*

Stradim®

# Nos agences

**SIÈGE DU GROUPE STRADIM**
3 rue Pégase - Aéroparc de Strasbourg
67960 Entzheim
03 88 15 40 50

**ALSACE - AGENCE DE HAGUENAU**
6 rue de la Moder
67500 Haguenau
03 88 73 10 55

**ALSACE - AGENCE DE MULHOUSE**
3 rue Lefebvre
68100 Mulhouse
03 89 66 03 20

**CHAMPAGNE - AGENCE DE TROYES**
57 bis boulevard du 14 juillet
10000 Troyes
03 25 83 12 12

**ÎLE-DE-FRANCE - AGENCE DE MELUN**
24 place Saint-Jean
77000 Melun
01 60 66 23 20

**LORRAINE - AGENCE DE METZ**
70 rue aux Arènes
57000 Metz
03 87 57 52 57

**LORRAINE - AGENCE DE NANCY**
40 boulevard d'Austrasie
54000 Nancy
03 87 57 52 54

**OCCITANIE - AGENCE DE TOULOUSE**
Allée Jean Jaurès / 3 rue Caffarelli
31000 Toulouse
05 34 365 365

**PAYS DE LA LOIRE - AGENCE DE NANTES**
29 boulevard Guist'hau
44000 Nantes
02 40 72 55 84

Document non contractuel. Crédits photo : © Okénite, © Shutterstock, © AdobeStock, © Istock, © www.brumath.fr.