

*-Obernai-*

LES RIVES  
de  
L'EHN

*Stradim*<sup>®</sup>





## *Obernai, ville dynamique et chargée d'histoire*

Obernai s'illustre par son attractivité et la vitalité de son économie. Près de 600 entreprises s'y investissent au quotidien, innovent, et tirent parti de sa situation exceptionnelle au cœur de l'Alsace. L'accès direct à l'autoroute et le réseau TER permettent de rejoindre Strasbourg et sa gare TGV en 25 minutes seulement.

Cité historique à l'attrait touristique majeur, la capitale du Piémont des Vosges met en valeur sa beauté et son passé prestigieux. Chaque année, des centaines de milliers de visiteurs viennent admirer la ville, profiter de ses environs, et participer à l'essor de toute une région.

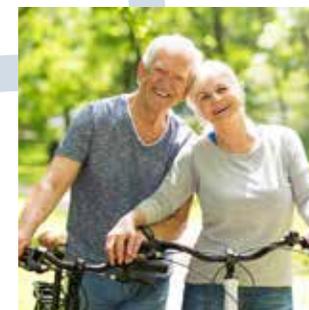


## *Au bord de l'eau, une adresse d'exception*

Au cœur du Pays de Sainte-Odile, Obernai bat au rythme actif de ses commerçants et artisans, dont l'offre de services et de prestations contribue au quotidien à la qualité de vie remarquable des Obernois.

La résidence Les rives de l'Ehn s'avère être l'emplacement rêvé pour profiter de tous les atouts de la ville : à proximité immédiate du centre historique, des commerces et à 3 minutes à pied de la gare, la résidence se trouve également juste à côté de nombreux équipements publics, installations sportives et de la piscine.

La proximité de nombreux établissements scolaires, de la maternelle au lycée simplifie l'organisation du quotidien.







## *Des prestations pour un confort quotidien*

- ▶ Ascenseur
- ▶ Portes palières renforcées
- ▶ Portes-fenêtres et fenêtres oscillo-battantes (châssis compatibles)
- ▶ Murs réalisés en peinture lisse
- ▶ Pièces de jour carrelées
- ▶ Parquet dans les chambres
- ▶ Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes
- ▶ Chauffage et production d'eau chaude par gaz à condensation
- ▶ Parking et garage
- ▶ Local à vélos



## *Des espaces de vie fonctionnels et lumineux*

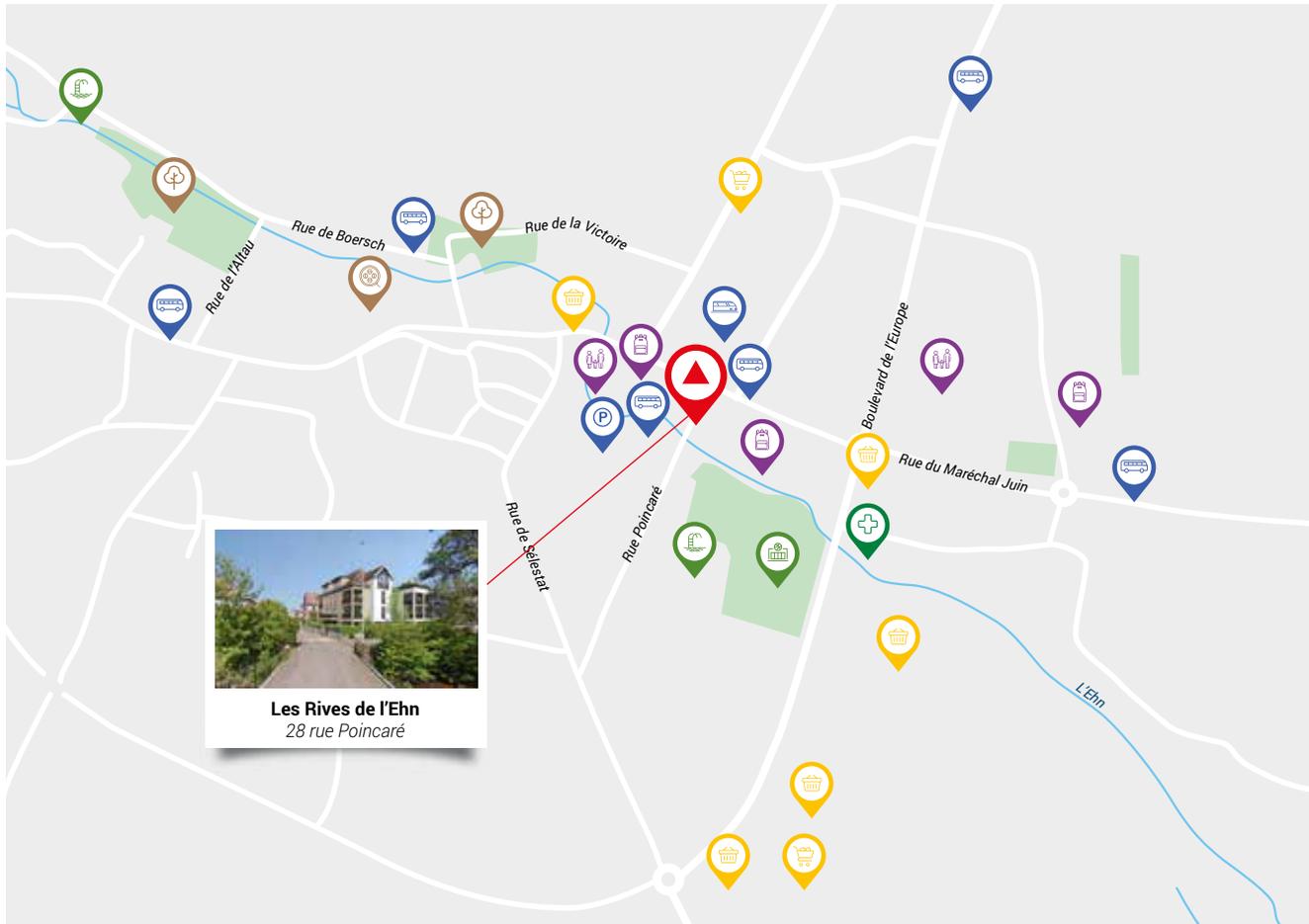
Au bord de la rivière, entourées d'arbres et de verdure, les façades élégantes de la résidence Les rives de l'Ehn abritent 9 logements, du 2 au 4 pièces, pensés pour répondre à toutes les exigences de votre quotidien.

L'agencement des appartements a été rigoureusement conçu pour vous offrir un maximum de confort. Une attention particulière a été portée aux ouvertures et à l'acoustique, afin de favoriser l'éclairage naturel et le calme.

Ainsi, les pièces de vie à l'atmosphère chaleureuse, et les vastes balcons et terrasses qui les prolongent, vous invitent à profiter chaque jour pleinement de votre logis.



## À proximité de la résidence



**Les Rives de l'Ehn**  
28 rue Poincaré



Gare d'Obernai à 2 min à pied



Bus lignes 257, 258, 262 à 2 min à pied



Parking des Remparts à 2 min à pied



Supermarchés à 5 min à pied



Commerces à 5 min à pied



École maternelle « Freppel » à 2 min à pied

École élémentaire « Pablo Picasso » à 15 min à pied



Collège et lycée « Freppel » à 5 min à pied

Collège « Europe » à moins de 5 min en voiture



Parc à 5 min à pied



Cinéma « Aldaric » à 5 min en voiture



Pharmacie à moins de 5 min en voiture



Complexe sportif à 5 min à pied



Piscine à 5 min à pied

Piscine plein air à 5 min en voiture



## *Le Groupe Stradim*

*Créé en 1990 sous l'impulsion de Rémi Hagenbach, le Groupe Stradim s'est construit au fil des ans une réputation de promoteur-constructeur rigoureux et audacieux qui lui a permis de s'imposer comme une référence dans son domaine d'activité, tant dans sa région d'origine, l'Alsace, que sur le plan national.*

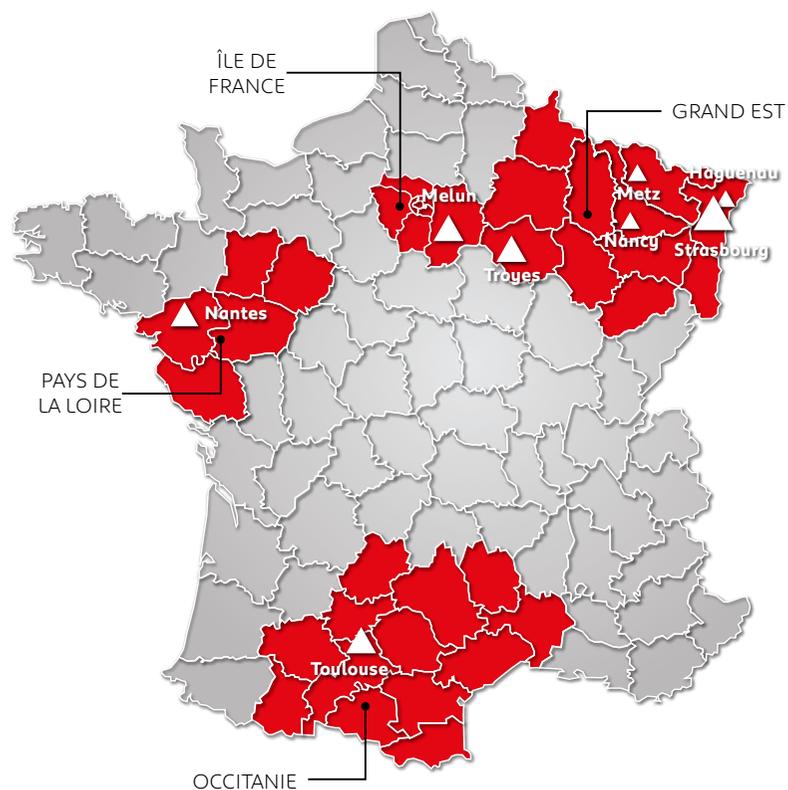
---

Le Groupe Stradim a su se doter d'une organisation efficace lui permettant de conduire et de mener à bien des opérations immobilières de tailles variables, de petites résidences de quelques logements à des projets urbains d'envergure comptant plusieurs bâtiments. Grâce à l'intégration verticale de tous les métiers de la promotion immobilière, le Groupe maîtrise chaque projet depuis la recherche du terrain jusqu'à la remise des clés au client avec une coordination optimale et une réactivité sans faille.

En 2000, l'introduction du Groupe sur le Marché Boursier Parisien puis sur Euronext - Alternext Paris pour les entreprises en croissance, a permis de dégager les moyens financiers nécessaires à son développement.

## *Un accompagnement qui favorise la sérénité*

Stradim compte aujourd'hui plus de 120 collaborateurs, développeurs fonciers, architectes, économistes de la construction, responsables de travaux, conseillers commerciaux, mobilisés pour la réalisation des projets d'acquisition de résidence principale ou d'investissement dans la pierre de nos clients. Chaque futur propriétaire ou investisseur bénéficie de conseils avisés et personnalisés pour se constituer un patrimoine solide, rentable et durable.



## *Un positionnement soutenu par une dynamique multi-régionale*

Le Groupe 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 à 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 Troyes, Melun, Metz, Nantes, Toulouse et Nancy.



1997 : Création de la filiale Lorraine



1999 : Création de la filiale Champagne



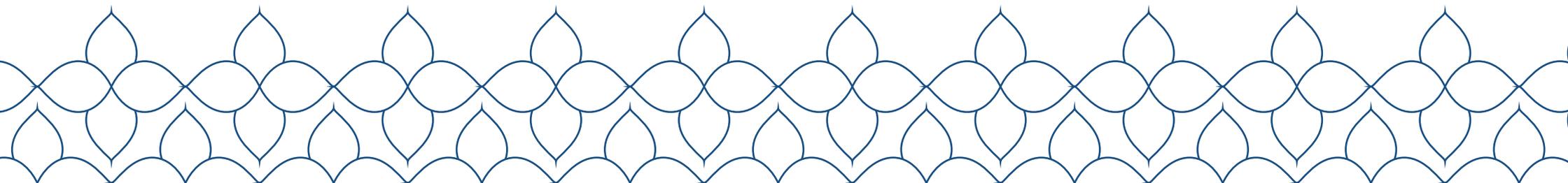
2000 : Création de la filiale Pays de Loire

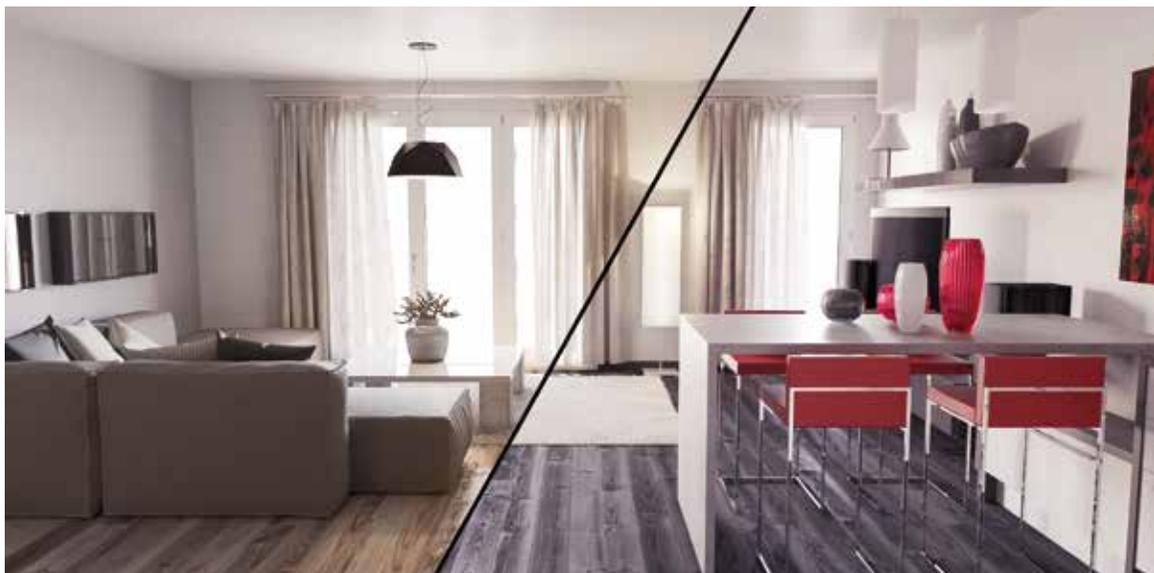


2003 : Création de la filiale Midi-Pyrénées



2007 : Création de la filiale Île de France





**POUR L'ENSEMBLE DE NOS RÉSIDENCES,  
BÉNÉFICIEZ DE L'AIDE DE NOS CONSEILLERS  
QUI VOUS ACCOMPAGNENT  
ET GUIDENT VOTRE PROJET PERSONNALISÉ**

Notre service commercial agit depuis plus de 25 ans en vente de proximité. Une offre conséquente en habitation principale, investissement locatif et résidence secondaire permet à tous nos conseillers de vous apporter la réponse adaptée à votre projet immobilier.

*Pour l'ensemble de nos résidences,  
bénéficiez d'une conception participative  
de votre logement !*

Fort d'un service technique intégré, nous permettant de réaliser sur-mesure l'ensemble des logements que nous proposons à la vente, nous avons depuis de nombreuses années mis en place un service de conception participative.

Nos futurs acquéreurs ont donc la possibilité de modifier tant les agencements que les prestations intérieures de leur futur logement Stradim.

L'ensemble des acteurs de ce service de proximité exceptionnel se tiennent à votre écoute, il vous suffit pour cela de prendre contact avec nos conseillers.





## CHOISIR L'IMMOBILIER NEUF

*Vous souhaitez investir, acheter votre résidence principale pour la première fois, l'équipe Stradim vous accompagne à chaque étape de votre projet.*

---

### *Pourquoi acheter sa résidence principale dans le neuf ?*

► **Pour la simplicité**

Nous analysons vos besoins immobiliers et vous proposons des réponses adaptées, au plus près de vos attentes avec l'accompagnement d'un interlocuteur unique, professionnel de l'immobilier.

► **Pour la modernité des prestations**

Les biens neufs ont en effet l'avantage d'être fonctionnels, mieux agencés, souvent plus lumineux et présentent logiquement des matériaux et des équipements de dernière génération mieux adaptés aux attentes et aux usages actuels. Quant à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, elle est bien sûr garantie.

► **Des économies assurées**

En achetant un appartement ou une maison neuve, les acquéreurs réalisent un investissement sur le long terme et pour cause : qui dit immobilier neuf, dit respect des dernières normes en vigueur. Labellisées BBC ou RT 2012, les constructions de la dernière génération sont en effet synonymes d'économies d'énergie. Moins de déperditions de chaleur, une meilleure circulation de l'air, une isolation plus performante en toutes saisons permettent de limiter les frais et de bénéficier de charges allégées au quotidien.

► **Pour les aides à l'achat et les avantages fiscaux**

Dans le cadre d'un achat en Vefa, les frais de notaire sont réduits et les acquéreurs peuvent également bénéficier d'une exonération de taxe foncière au cours des deux premières années. Dans les autres cas de figure, et selon certaines conditions, il est possible de profiter des avantages du prêt à taux zéro. Cette aide exceptionnelle, peut permettre de financer jusqu'à 40 % de votre résidence principale.



## LE NOUVEAU PRÊT À TAUX ZÉRO EST EXCEPTIONNEL !



Financement jusqu'à 40 % de l'achat de votre bien immobilier neuf



Plus accessible grâce à l'augmentation des plafonds de revenus



Différé de remboursement pour tous, sur une période comprise entre 5 et 15 ans



Durée du prêt étendue jusqu'à 25 ans



## TRANSFORMEZ VOS IMPÔTS EN PATRIMOINE

*Optez pour la réduction d'impôts loi Pinel Mézard  
et bénéficiez d'un fort rendement locatif.*

---



### RÉALISEZ DES ÉCONOMIES D'IMPÔTS

Grâce à la loi Pinel Mézard, réduisez vos impôts jusqu'à 21% du montant de votre investissement.



### PRÉPAREZ VOTRE RETRAITE

Votre patrimoine immobilier sera un futur complément de revenus, source de placement à forte rentabilité.



### CAPITALISEZ

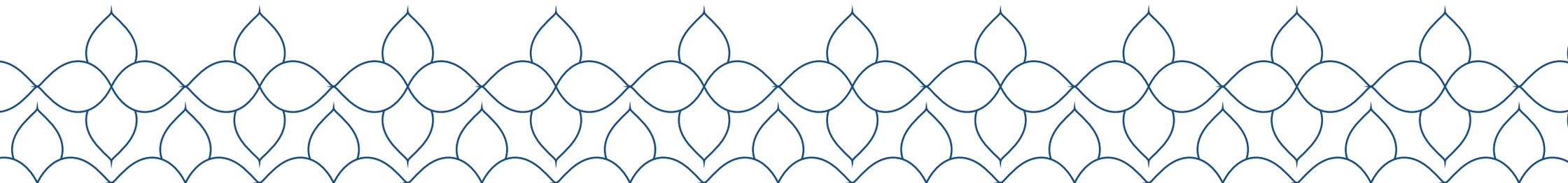
Constituez-vous un patrimoine immobilier financé en grande partie par les loyers et les réductions d'impôts.



### PROTÉGEZ VOS PROCHES

Constituez-vous un patrimoine transmissible, de futures rentes mensuelles et surtout une protection de vos proches dès le premier jour.

Loi PINEL MÉZARD : Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.





## ANTICIPEZ VOTRE FUTURE RETRAITE

*Synonyme d'une baisse de revenus inexorable pour les actifs, la retraite préoccupe souvent celles et ceux qui s'inquiètent de la stabilité de leur niveau de vie.*

*Les placements immobiliers, s'ils sont réalisés avec soin, peuvent néanmoins permettre de renverser la balance et d'envisager plus sereinement ces années de retraite et ce, aussi bien pour soi que pour ses proches.*

### ► Investir dans une valeur sûre

Si les placements risqués trouveront toujours des candidats, lorsqu'il est question de préparer au mieux sa retraite, la prudence est toujours de mise. Si les possibilités sont nombreuses, l'achat en VEFA, soit l'achat sur plans, est notamment à privilégier car il va de pair avec une série de garanties incontestables pour l'acheteur. Synonyme de sérénité, l'investissement immobilier peut également permettre de profiter d'un revenu complémentaire garanti et ce, contrairement aux placements dans les banques (loi sapin II). Ce placement restera donc synonyme d'une excellente rentabilité à court comme à long terme, un atout de taille pour soi-même mais également pour les générations futures.

### ► Investir pour se créer un complément de revenus

S'il permet évidemment de se constituer un patrimoine sans mettre à mal son pouvoir d'achat, investir dans l'immobilier locatif permet aussi de se créer un complément de revenus à la fin de sa carrière professionnelle. Les rentes immobilières issues de ce dernier représenteront en effet une manière de compléter une pension de retraite. De plus, la Loi Pinel est particulièrement avantageuse puisqu'elle permet de bénéficier d'avantages notables au moment de l'achat, notamment en termes de fiscalité, tout en offrant également de belles perspectives sur le long terme en termes de capitalisation. En effet, toutes les économies réalisées par ce biais représentent autant de possibilités de placer cet argent en banque et d'en tirer les bénéfices sur le long terme.

### ► Investir pour transmettre un patrimoine à ses proches

Bien préparer sa retraite, c'est également s'assurer de mettre ses proches à l'abri du besoin en leur transmettant un patrimoine immobilier solide. Ce patrimoine foncier, concret et pouvant être synonyme d'une excellente rentabilité s'il est bien choisi, pourra s'adapter aux besoins de ses héritiers et répondra à leurs besoins spécifiques. S'ils sont notamment en quête d'un capital dont ils pourraient disposer à leur guise, une revente pourra permettre de profiter d'une plus-value intéressante, notamment si le bien est situé dans une zone géographique attractive.

Siège du Groupe - 3 rue Pégase - Aéroport de Strasbourg - 67960 Entzheim  
03 88 15 40 50 - [contact@stradim.fr](mailto:contact@stradim.fr) - [www.stradim.fr](http://www.stradim.fr)

ALSACE  
**Agence de Strasbourg**  
258 Avenue de Colmar  
67000 Strasbourg  
03 88 32 62 11

ALSACE  
**Agence de Haguenau**  
6 rue de la Moder  
67500 Haguenau  
03 88 73 10 55

LORRAINE  
**Agence de Metz**  
1 place Jean Moulin  
57000 Metz  
03 87 57 52 57

LORRAINE  
**Agence de Nancy**  
232 av. du Général Leclerc  
54000 Nancy  
03 87 57 52 54

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

CHAMPAGNE  
**Agence de Troyes**  
57 bis boulevard du 14 Juillet  
10000 Troyes  
03 25 83 12 12

PAYS DE LA LOIRE  
**Agence de Nantes**  
29 boulevard Guist'hau  
44000 Nantes  
02 40 72 55 84

OCCITANIE  
**Agence de Toulouse**  
3 rue Caffarelli  
31000 Toulouse  
05 34 36 53 65