



Terrasses  
&  
Jardins



À BISCHHEIM

*Stradim*<sup>®</sup>

---



# BISCHHEIM

## UN CONCENTRÉ NATUREL DE VITALITÉ

---

### Au cœur de l'Eurométropole

Bischheim  
une ville conviviale,  
dynamique et  
engagée.

La ville répond à toutes les envies. Les écoles de musique et de danse, le centre culturel de la Cour des Boecklin et sa palette de prestations, les infrastructures de la commune permettent à tous, petits et grands, de **cultiver leur fibre artistique** et de faire grandir leurs talents.

Les sportifs trouveront facilement chaussure à leur pied, dans l'un des **nombreux stades et gymnases** ou encore au Parc des Sports.

Les amoureux d'activités nautiques seront conquis par le plan d'eau de la Ballastière. Et puis, quoi de mieux pour profiter du plein air que de **flâner dans les parcs**, ou sur les berges du canal de la Marne au Rhin, lors d'une belle après-midi ensoleillée ?



Château de la Cour d'Angleterre



Hôtel de ville de Bischheim



Rue Nationale





### Tram B

Il s'agit de la plus longue ligne de tramway de l'agglomération strasbourgeoise.



### Vélo

Bischheim / Strasbourg en moins de 20 min grâce aux 560 km d'itinéraires cyclables de l'Eurométropole.



Canal de la Marne-au-Rhin

## UNE VILLE QUI BOUGE CONNECTÉE ET ATTRACTIVE

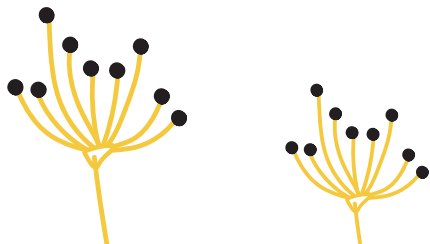
Dans un cadre de vie d'une riche diversité, **Bischheim est l'adresse idéale pour vivre ou investir.**

Le programme Terrasses & Jardins bénéficie d'un emplacement exceptionnel, qui vous permettra de profiter de tous les avantages de la vie urbaine. Coiffé et entouré de végétation, le bâtiment s'élève juste **en face du cours de l'Ill et de ses berges boisées.**

Le **tram qui s'arrête au pied de la résidence** est parfait pour se déplacer facilement dans l'Eurométropole.

Le supermarché et la pharmacie à 200 mètres vous rendront bien des services et vous pourrez compter sur **la présence des nombreux commerces de proximité** de la commune. Pour les Bischheimois, c'est si simple de consommer local !

Avec 6 écoles maternelles, 4 écoles élémentaires, et des collèges et lycées tous proches de la résidence et accessibles à pied, Bischheim dispose d'une **multitude de solutions pour les familles**. Les crèches, accueils périscolaires et structures de loisirs sont également présents pour vous simplifier la vie et accompagner l'épanouissement de la jeunesse.





# UNE RÉSIDENCE CONTEMPORAINE COURONNÉE DE JARDINS

Faites le choix  
d'une résidence  
où il fait bon vivre  
dans un **quartier  
résidentiel verdoyant.**

La résidence Terrasses & Jardins est conçue pour offrir **des solutions de logement contemporaines, durables et harmonieuses.** Baignés de lumière grâce aux larges ouvertures, les appartements bénéficient pour la plupart d'une double exposition. L'attention portée aux performances énergétiques et thermiques vous permet de profiter toute l'année d'un intérieur chaleureux.

**Les jardins en rooftop**, plantés d'essences choisies pour respecter la biodiversité, encadrent les **terrasses et potagers partagés.** Vous aurez tout loisir d'y cultiver vos légumes de saison et plantes aromatiques. Parfait pour se ressourcer, le toit terrasse invite au délassément et favorise les retrouvailles entre amis et voisins.



Des appartements  
d'exception avec  
**des jardins potagers  
sur le toit terrasse**







Le bâtiment est **conforme à la réglementation RT 2012** qui fixe un excellent niveau de performance énergétique et vise à diminuer les émissions des gaz à effet de serre.

Les appartements sont équipés de doubles vitrages et d'une isolation thermique et acoustique renforcée. Ce sont pour vous, des bénéfices concrets au quotidien, en termes de qualité de vie, de maîtrise des dépenses et de confort.



# LE BIEN-ÊTRE AU QUOTIDIEN

Votre futur appartement est **pensé dans les moindres détails** pour vous permettre de créer votre univers intérieur, empreint de confort et de sérénité. Tout est réuni pour que vous puissiez vous concentrer sur l'essentiel.

Du 1 au 5 pièces, avec possibilité de sur-mesure, les logements disposent tous de **prestations soignées et de finitions de qualité**, signées Stradim.

Les appartements se prolongent tous sur de **vastes terrasses** aux garde-corps opalescents. Aux beaux jours, elles deviennent naturellement de véritables pièces de vie supplémentaires qui vous promettent d'agréables moments au soleil.



## Des prestations à la hauteur de vos exigences

- Ascenseur
- Jardin partagé rooftop
- Placard dans le hall d'entrée de l'appartement (selon plan)
- Plafond et mur en peinture lisse blanche
- Pièces de jour carrelées
- Parquet stratifié dans les chambres
- Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes
- Point lumineux sur la terrasse
- Chauffage collectif au gaz avec compteur individuel
- Porte-fenêtres et fenêtres oscillo-battantes (sur châssis compatible)
- Porte palière renforcée
- Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur
- Solutions de stationnement : garage et parking (en option)
- Local vélos
- Réseau collectif TV équipé du bouquet TNT







# UN EMPLACEMENT DE CHOIX

21 rue du Marais  
à Bischheim



À proximité de la résidence

## Transports

- Gare de Bischheim **à 2,3 km** : 6 min en voiture
- Tram arrêt Pont Phario **à 300 m** : 4 min à pied
- Bus lignes 70 / N1 **à 300 m** : 4 min à pied

## Commerces / Services

- Supermarché Match **à 400 m** : 5 min à pied
- Supermarché Auchan **à 1,7 km** : 5 min en voiture
- Bureau de poste **à 550 m** : 7 min à pied
- Pharmacie **à 350 m** : 5 min à pied
- Boulangerie **à 650 m** : 8 min à pied

## Éducation

- Multi-accueil Les Tambourins **à 1,3 km** : 3 min en voiture
- École maternelle et primaire At Home **à 350 m** : 5 min à pied
- Collège du Ried **à 800 m** : 10 min à pied
- Lycée Marc Bloch **à 450 m** : 5 min à pied

## Loisirs

- Parc des Sports **à 500 m** : 5 min à pied
- Centre culturel Cour des Boecklin **à 1,3 km** : 3 min en voiture
- Plan d'eau de la Ballastière **à 3 km** : 7 min en voiture
- École de danse et de musique **à 1,3 km** : 3 min en voiture

Temps indicatifs, sans circulation – Sources : Google Maps.





# 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 le dispositif Pinel, votre réduction d'impôts peut atteindre jusqu'à 375 euros par mois. Ainsi, votre patrimoine immobilier est financé en grande partie par les loyers perçus et la quote-part de réduction d'impôts.



# 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.





# 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.





# La TVA réduite

*Un coup de pouce précieux pour l'achat de votre appartement neuf.*

## ACHETEZ VOTRE APPARTEMENT POUR Y VIVRE

Parmi les principaux dispositifs d'aide à l'accession à la propriété figure la TVA réduite, valable lorsque vous achetez un logement neuf pour y résider. Le bien doit être situé dans une zone d'aménagement et de rénovation urbaine (ANRU) ou dans un quartier en développement (Quartier Prioritaire de la politique de la Ville).

## LES CONDITIONS

L'achat du logement doit s'effectuer en tant que personne physique. Pour être éligible à ce dispositif, il faut répondre à un critère financier. En effet, des plafonds de revenus ont été instaurés dans le but de favoriser l'accession. Ce plafond tient compte des revenus, du nombre de personnes au sein du foyer, ainsi que de la zone géographique. Vous pouvez ainsi réaliser des économies sur votre achat immobilier.

**TVA  
RÉDUITE**

Réduction de 14,5% de la TVA : sous réserve d'éligibilité.



# 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.

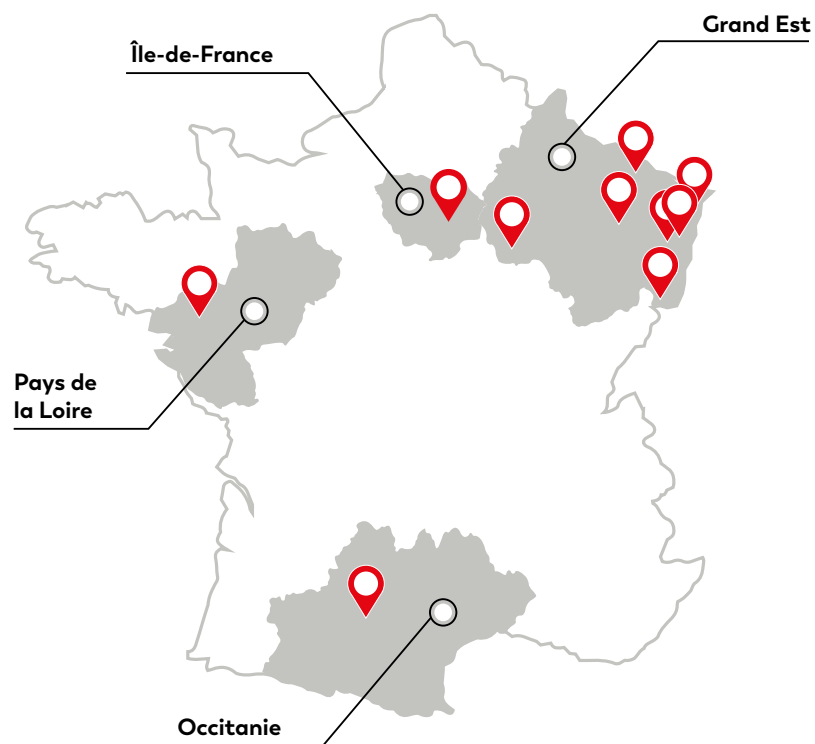
## **À l'écoute des clients et au service de la qualité de vie**

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

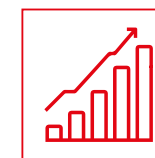
promoteur multi-régional. Nos équipes développent les opérations et accompagnent les clients dans leur achat depuis notre siège à Entzheim en périphérie de Strasbourg et nos agences de Haguenau, Melun, Metz, Mulhouse, Nancy, Nantes, Toulouse et Troyes.



**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*<sup>®</sup>



# Nos agences

## **SIÈGE DU GROUPE STRADIM**

3 rue Pégase - Aéroport 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

## **ALSACE - AGENCE DE STRASBOURG**

258 avenue de Colmar  
67000 Strasbourg  
03 88 32 62 11

## **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