

# Beau Jardin

STRASBOURG

*Stradim*<sup>®</sup>



# Beau Jardin

STRASBOURG



*L'élégance contemporaine dans un écrin de verdure*



Les jardins familiaux

## LA ROBERTSAU, LE QUARTIER-JARDIN PAR EXCELLENCE



*La résidence Beau Jardin bénéficie d'un emplacement exceptionnel, paisiblement installée en bordure de terres agricoles qui vivent au rythme des cultures maraîchères.*

Forêts, champs, rivières et cours d'eau, le quartier de la Robertsau, au nord de la ville de Strasbourg a une personnalité nature très marquée, née de son origine agricole. Entre le Rhin, le canal de la Marne et l'Ill, cette île de verdure accueille des zones résidentielles paisibles où les habitants profitent d'une belle qualité de vie.

Mêlant ville et campagne, la Robertsau préserve son âme champêtre. À quelques minutes du Parc de Pourtalès et du centre d'initiation à la nature et à l'environnement de Bussierre, proche des institutions européennes et du quartier d'affaires du Wacken, la résidence Beau Jardin permet de profiter aussi facilement de la nature que des dynamiques urbaines de la capitale alsacienne.

À moins de 2 km des écoles maternelle et primaire du quartier, ainsi que du collège et de l'école européenne de Strasbourg, proche des crèches et structures de loisirs, le programme est idéalement situé pour organiser aisément votre vie familiale.

Les commerces et services de proximité de la Robertsau et la présence de producteurs locaux simplifient votre quotidien et vous permettent de privilégier les circuits courts.



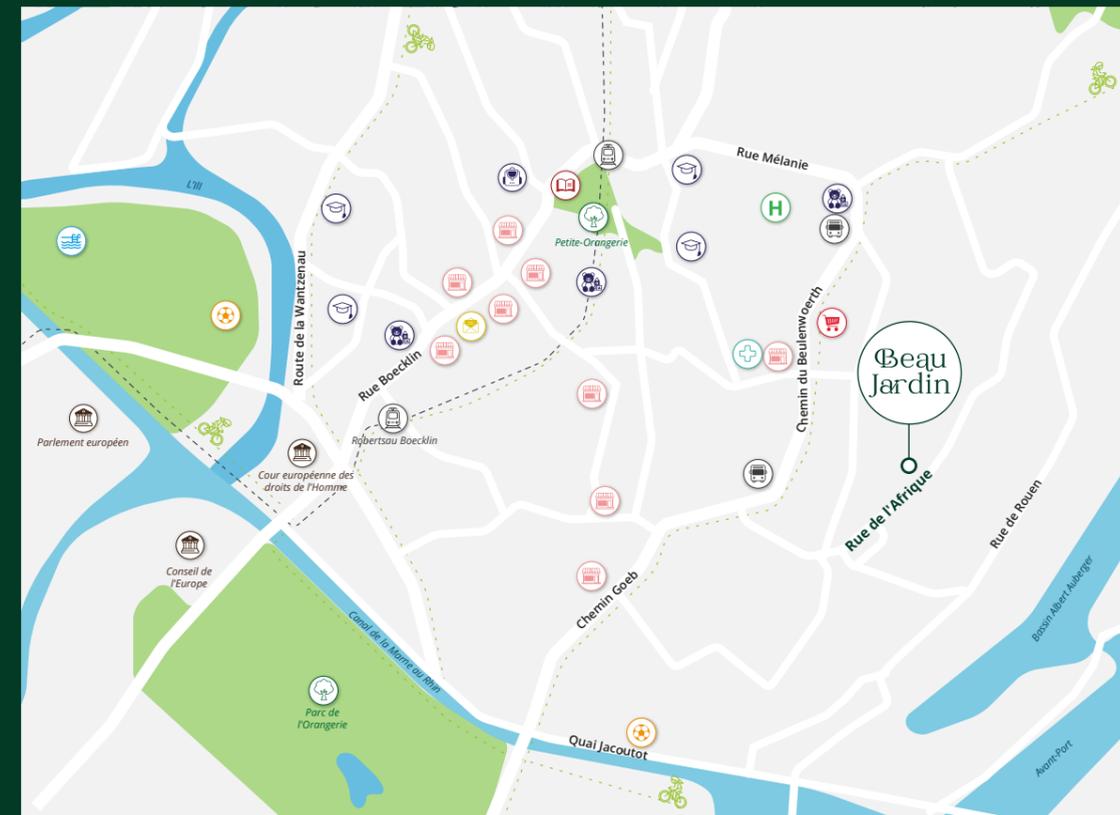
Parc de l'Orangerie



Cour Européenne des Droits de l'Homme

## UNE ADRESSE D'EXCEPTION

9 rue de l'Afrique  
à STRASBOURG



### Transports

- Bus à **500 m** : 6 min à pied
- Tram arrêt Boecklin à **1,4 km** : 5 min en vélo
- Gare de Strasbourg à **5,8 km** : 17 min en voiture
- Piste cyclable à **700 m** : 2 min en vélo

### Commerces / Services

- Supermarché Auchan à **1 km** : 3 min en voiture
- Pharmacie à **700 m** : 7 min à pied
- Boulangerie à **1,6 km** : 6 min à vélo
- Bureau de poste à **1,7 km** : 5 min en voiture
- Hôpital de la Robertsau à **1,5 km** : 5 min en voiture

### Éducation

- Multi-accueil Lovisa à **1,4 km** : 3 min en voiture
- École de la Robertsau à **1,7 km** : 6 min en voiture
- Collège Jules Hoffman à **2,2 m** : 5 min en voiture
- Cité universitaire de la Robertsau à **2,2 km** : 5 min en voiture

### Loisirs

- Stade de l'Ill à **2 km** : 6 min en voiture
- Piscine du Wacken à **2,4 km** : 7 min en voiture
- Médiathèque Mélanie de Pourtalès à **2,1 km** : 5 min en voiture
- Parc de l'Orangerie à **1,9 km** : 5 min en vélo
- Parc de Pourtalès à **2 km** : 6 min en vélo

Temps indicatifs, sans circulation – Source : Google Maps.



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.

## UN CADRE DE VIE NATURELLEMENT EXCEPTIONNEL



*Entourée d'un parc planté d'arbres sous lesquels s'étendent des massifs fleuris, la résidence Beau Jardin s'élève dans un écrin de verdure.*

Les façades contemporaines des bâtiments se parent d'un élégant jeu de contrastes. Les murs d'un blanc éclatant et les surfaces bardées de bois répondent harmonieusement à la végétation qui les entoure.

Les parterres et les haies sont composés d'essences locales, sélectionnées pour favoriser la biodiversité. De nombreux arbres décoratifs et fruitiers entourent la résidence, dominés par la silhouette élancée d'un grand cèdre, au pied duquel sont installés les potagers partagés.





## DES LOGEMENTS DÉDIÉS AU BIEN-VIVRE



Le haut niveau des prestations, choisies pour votre confort et votre sérénité, vous incite à profiter pleinement de votre futur logement. Les volumes généreux et les larges ouvertures laissent entrer librement la lumière naturelle, et vous invitent à créer l'intérieur chaleureux qui vous ressemble.

Du 2 au 5 pièces, avec possibilité de sur-mesure, chacun des appartements de cette résidence intimiste bénéficie d'une conception rigoureuse et de finitions soignées.

Tous les intérieurs se prolongent de vastes terrasses, qui deviennent de véritables pièces de vie supplémentaires dès les beaux jours. Vous pourrez ainsi profiter d'agréables moments au soleil et de chaque journée d'été.



## DES PRESTATIONS À LA HAUTEUR DE VOS EXIGENCES

- Ascenseur
- Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur
- Porte palière renforcée
- Carrelage haut de gamme dans les pièces de vie
- Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes
- WC suspendus
- Chauffage au sol
- Volets électriques
- Solutions de stationnement (en option)
- Local vélo

# POURQUOI CHOISIR UN APPARTEMENT NEUF ?

*Pour votre résidence principale ou votre investissement locatif : découvrez tous les avantages 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.

## 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.

## 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. Empreints d'un haut niveau d'exigence en termes 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.

## 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 40 % de votre résidence principale.

Avec **la loi Pinel Mézard**, les économies fiscales peuvent en effet s'élever jusqu'à 500 € par mois, et permettre de réduire vos impôts à hauteur de 21% du montant de votre investissement. Ainsi, votre patrimoine immobilier est **financé en grande partie par les loyers perçus et la cote part de réduction d'impôts**.



## LA CONCEPTION PARTICIPATIVE

### *Votre appartement personnalisé et adapté à votre quotidien*

Parce 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.



## LE PRÊT À TAUX ZÉRO, UNE AIDE À L'ACHAT EXCEPTIONNELLE !

### COMMENT ÇA FONCTIONNE ?

Le prêt à taux zéro (PTZ) permet de financer jusqu'à 40 % 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 revenu 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.

**FINANCEMENT  
JUSQU'À 40 % DE  
VOTRE APPARTEMENT**



### **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.

### **PROFITER DES AVANTAGES FISCAUX DE LA LOI PINEL MÉZARD**

La Loi Pinel vous permet de profiter d'avantages notables en matière de fiscalité, et vous ouvre de belles perspectives sur le long terme. Les économies d'impôt peuvent en effet s'élever jusqu'à 500 € par mois, et permettre de réduire vos impôts à hauteur de 21% du montant de votre investissement. 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. À court ou long terme, s'inscrivant avec l'inflation, votre investissement immobilier vous permet ainsi 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 MÉZARD : Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.*

# LE GROUPE STRADIM

*Promoteur-constructeur depuis plus de 30 ans*

Le Groupe Stradim a su se doter d'une organisation efficace qui lui permet de conduire et de mener à bien des opérations immobilières de tailles variables, allant 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.

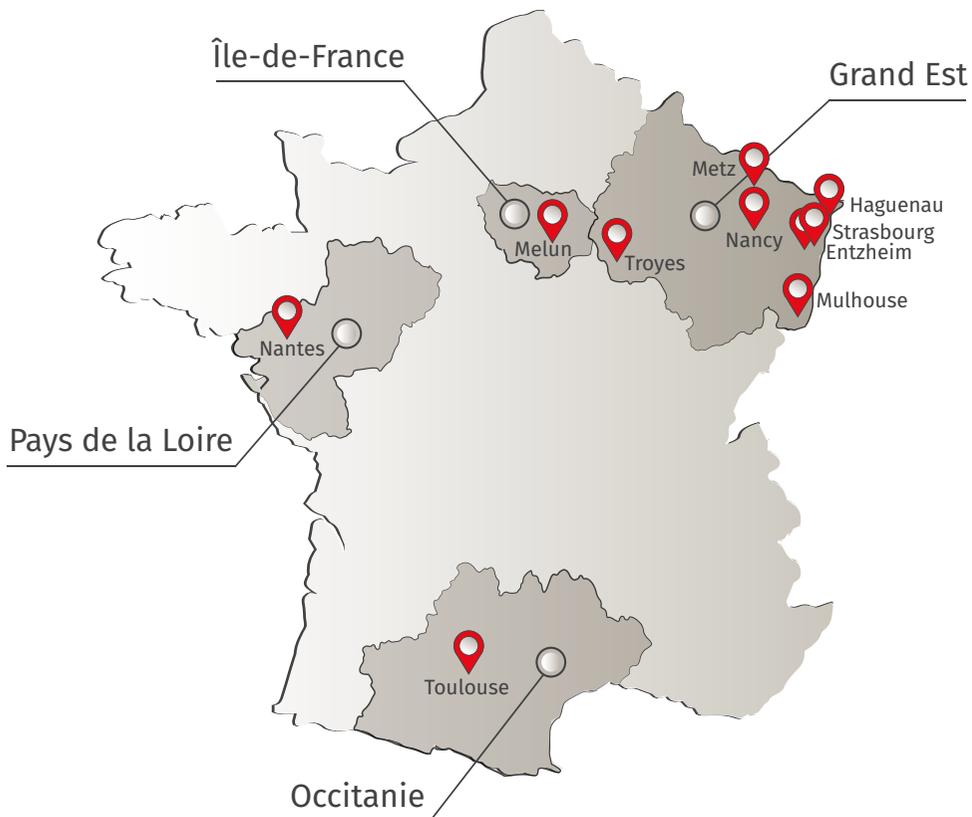
## **UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ**

Fort de plus de 130 collaborateurs, le Groupe Stradim mobilise développeurs fonciers, architectes, économistes de la construction, responsables de travaux et conseillers commerciaux, pour **permettre à ses clients de réaliser leurs projets** d'acquisition de résidence principale, secondaire ou d'investissements immobiliers. Chaque futur propriétaire bénéficie de **conseils avisés et personnalisés**, pour se constituer un patrimoine solide, rentable et durable.

## **CRÉATEUR DE LIEUX DE VIE**

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. Avant tout, le Groupe est une entreprise familiale, acteur de proximité qui place l'humain au cœur de ses préoccupations.





## LE GROUPE STRADIM

### *Une dynamique multi-régionale*

Stradim a adopté dès 1996 une stratégie de croissance externe afin d'exporter dans des régions dynamiques **son savoir-faire** développé en Alsace. L'acquisition de sociétés établies et bénéficiant d'une solide notoriété dans l'Est Parisien, à Nantes et à Toulouse, a permis à Stradim de devenir ainsi **promoteur multi-régional**.

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

Le Groupe tient avant tout à travailler avec des entreprises implantées sur le territoire local pour faire vivre l'écosystème de chaque région.

**ALSACE - SIÈGE DU GROUPE STRADIM**

3 rue Pégase - Aéroparc de Strasbourg  
67960 Entzheim  
03 88 15 40 50  
accueil@stradim.fr

**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**

36 rue Pasteur  
57000 Metz  
03 87 57 52 57

**LORRAINE - AGENCE DE NANCY**

232 avenue du Général Leclerc  
54000 Nancy  
03 87 57 52 54

**MIDI-PYRÉNÉES - 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

*Stradim*<sup>®</sup>

