

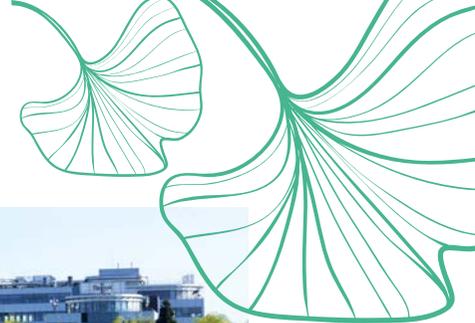
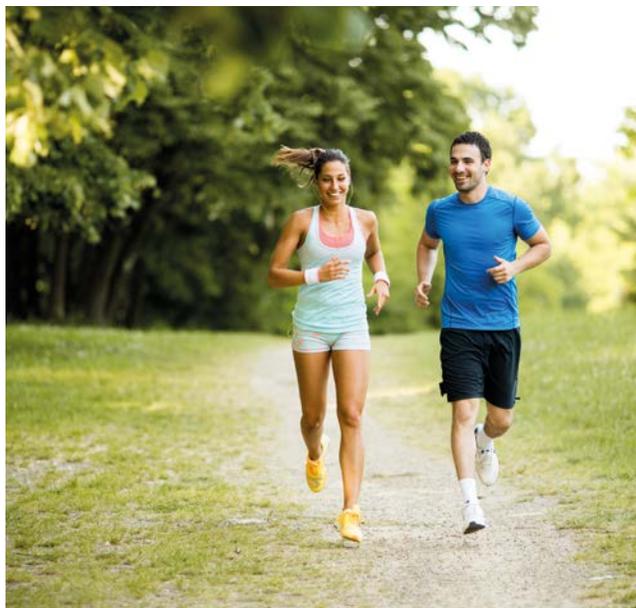


CITY GARDEN

SCHILTIGHEIM

Stradim





SCHILTIGHEIM

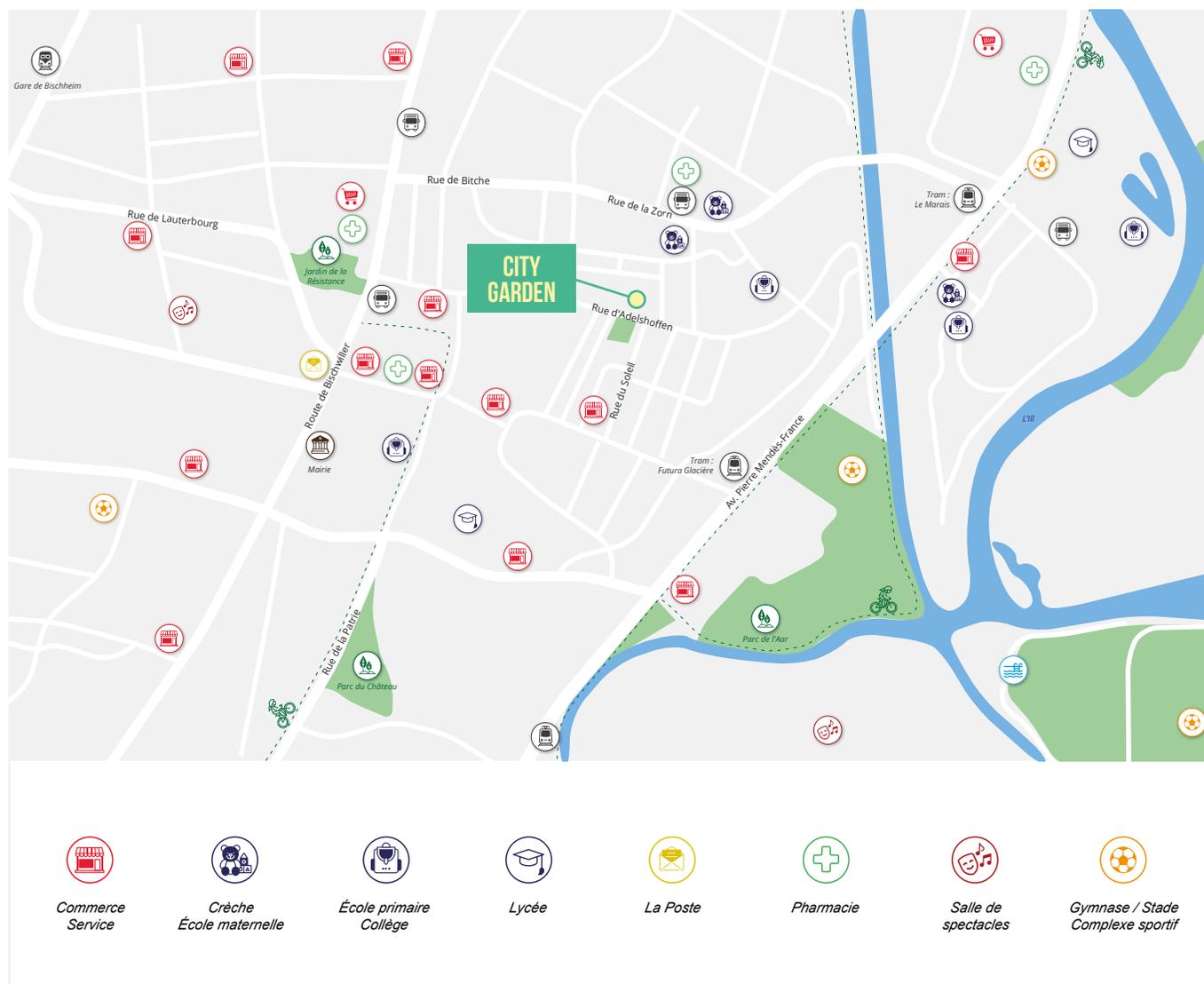
UNE VILLE ATTRACTIVE ET DYNAMIQUE

À 2 km du centre de Strasbourg, Schiltigheim est la 2^e ville de l'Eurométropole et la 3^e du Bas-Rhin. Sa qualité de vie est à l'image de son dynamisme économique. Autour d'un centre-ville historique, avec ses commerces, cafés, restaurants et bâtiments remarquables, la cité contemporaine accueille nombre de sociétés dédiées aux technologies de pointe et notamment au sein de l'Espace Européen de l'Entreprise, l'une des plus grandes zones d'activités tertiaires et d'innovation d'Alsace.

Ville en mouvement par excellence, Schiltigheim répondra à toutes vos envies d'activités, sportives, culturelles ou nature (12 parcs, squares, jardins, lacs, centres sportifs et nautique...) et présente tous les atouts pour vous permettre d'organiser votre vie familiale en toute sérénité (25 établissements scolaires, de l'école maternelle aux instituts universitaires, et de nombreuses structures de garde et d'accueil périscolaire).



75/77 rue d'Adelshoffen - 67300 SCHILTIGHEIM



TRANSPORTS

- Arrêt de bus à 450 m : 5 min à pied
- Arrêt de tram à 1 km : 5 min en vélo
- Gare de Bischheim à 1,4 km : 5 min en voiture

COMMERCES / SERVICES

- Boulangerie à 290 m : 4 min à pied
- Pharmacie à 400 m : 2 min en vélo
- Supérette Au Coin Frais à 290 m : 4 min à pied
- Supermarché Auchan à 700 m : 2 min en voiture
- Bureau de Poste à 850 m : 4 min en vélo

ÉDUCATION

- Micro crèche Les P'tits Boo à 350 m : 5 min à pied
- École maternelle Pfoeller à 400 m : 5 min à pied
- École élémentaire Exen à 1 km : 3 min en vélo
- Groupe scolaire Harmonie à 400 m : 5 min à pied
- Collège Rouget-de-Lisle à 1,8 km : 6 min en voiture
- Lycée Aristide-Briand à 750 m : 2 min en voiture

LOISIRS

- Jardin de la Résistance à 950 m : 6 min en vélo
- Salle de spectacles Le Brassin à 1,4 km : 4 min en voiture
- Stade de l'Aar à 1,6 km : 6 min en vélo
- Piscine du Wacken à 3,1 km : 9 min en voiture

PROFITEZ DU CONFORT DE VOTRE LOGEMENT NEUF

En retrait de la rue, tel un îlot de verdure avec son jardin, la résidence City Garden s'intègre parfaitement dans ce quartier paisible.

Le bâtiment reprend les codes de l'architecture traditionnelle avec ses matériaux naturels nobles et durables (tuiles en terre cuite, verre, métal, bois).

Chacun des appartements, traversant ou à double orientation, offre de spacieux volumes et des finitions soignées, se prête à vos envies d'agencement et vous permet de créer l'intérieur qui vous ressemble. Tous les logements se prolongent sur des espaces extérieurs : terrasses ou balcons.



DES PRESTATIONS À LA HAUTEUR DE VOS EXIGENCES

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

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.



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 140 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

Les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à STRADIM ESPACE PROMOTION, notamment lors de l'instruction des autorisations de construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les appartements sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Illustrations des aménagements extérieurs et d'ambiance, non contractuelles.
ESPACE PROMOTION - 3 rue Pégase - 67960 ENTZHEIM - RCS Strasbourg B 395 203 995.

Conception et réalisation: Okénite Animation 03 25 45 12 77. Crédits photos: © Okénite Animation, © LD3D, © Alain Kaiser, © Shutterstock.

Stradim[®]