



Stradim®





UNE ARCHITECTURE ÉLÉGANTE DANS UN ÉCRIN DE VERDURE.
PROFITEZ D'UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL À STRASBOURG.

STRASBOURG, UNE MÉTROPOLE ATTRACTIVE & DYNAMIQUE

Capitale européenne,
la ville cultive
**son essor
économique
et culturel.**

Appuyée sur un solide socle économique, Strasbourg met à profit sa situation au **cœur de l'Europe**. La présence de nombreux sièges sociaux d'entreprises, notamment dans les secteurs bancaire et financier, témoigne de son énergie et de son attractivité.

Dotée d'un **remarquable patrimoine culturel et architectural**, riche de traditions et ouverte sur le monde, la ville accueille de nombreuses institutions régionales et internationales, comme le Conseil de l'Europe, la Cour européenne des Droits de l'Homme et le Parlement européen.

Tournée vers l'avenir, elle relève les défis de la transition écologique pour penser et faciliter la ville de demain. En plus de son appréciable réseau de transports et son engagement pour les mobilités douces, Strasbourg multiplie les initiatives durables au bénéfice de la qualité de vie de ses habitants.



La Petite France



Cité de la musique et de la danse



Cathédrale





Gare de Krimmeri-Meinau : ligne reliant la gare centrale de Strasbourg à Kehl en Allemagne.



Réseau de tramway parmi les plus développés de France (49 km de voies et 86 stations desservies).



L'Eurométropole de Strasbourg dispose de plus de 600 km d'itinéraires cyclables.



Le Neudorf,
un quartier réputé pour
sa douceur de vivre.



Marché

UN ESPRIT DE VILLAGE EN PLEIN CŒUR DE VILLE

Le quartier du Neudorf propose **tous les services pour profiter pleinement du quotidien**. Ses nombreux commerces de proximité et son marché couvert, deux fois par semaine, vous permettront de vous approvisionner facilement en produits frais, locaux et de saison.

Ses restaurants, ses salles de spectacle ou encore le cinéma multiplexe sont autant d'invitations à la détente et aux retrouvailles entre amis. Pour vos loisirs sportifs, vous pourrez compter sur la **multitude d'activités** proposées par les gymnases et clubs de sport du quartier, ainsi que sur la piscine de la Kibitzenau toute proche.

Idéal pour les familles, le quartier bénéficie d'un vivier d'écoles, collèges, lycées et de multiples crèches et structures d'accueil périscolaire.

ÉLÉGANCE & CONFORT DANS UN ÉCRIN DE VERDURE

De larges ouvertures invitent le soleil et offrent
une vue exceptionnelle sur le parc.

Entourée de vastes espaces verdoyants, la résidence les Jardins d'Adèle est conçue pour profiter pleinement de son environnement rare et recherché. En plus des grands arbres et des pelouses du jardin de la propriété, une vue dégagée se profile sur le paisible parc voisin.

Les façades végétalisées font partie intégrante de la conception bioclimatique du projet et permettent d'obtenir **un confort idéal** le plus naturellement possible.

Privilégiant les matériaux nobles et durables comme le grès des Vosges ou le zinc dont se parent élégamment ses façades, la résidence bénéficie d'une **isolation optimale**, tout en laissant largement entrer la lumière naturelle.



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.



DES INTÉRIEURS CHALEUREUX & BAIGNÉS DE LUMIÈRE

Les Jardins d'Adèle proposent des **logements contemporains, durables et harmonieux**, déclinés du 2 au 4 pièces, avec possibilité de sur-mesure. Les finitions soignées, les prestations de qualité signées Stradim et l'attention portée aux performances énergétiques et à l'isolation acoustique vous permettent de profiter toute l'année d'un **intérieur confortable et chaleureux**.

Les appartements bénéficient pour la plupart d'une **double exposition**. Ils se prolongent tous de grandes terrasses où vous pourrez profiter des beaux jours ou de **jardins d'hiver** aux vastes baies vitrées, qui deviendront de véritables pièces de vie supplémentaires en toute saison.



Des prestations à la hauteur de vos exigences

- › Résidence arborée, close et sécurisée
- › Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur
- › Ascenseur
- › Visiophone
- › Portes palières renforcées
- › Pièces de jour carrelées
- › Parquet stratifié dans les chambres
- › Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes
- › WC suspendu
- › Portes-fenêtres et fenêtres oscillo-battantes (sur châssis compatibles) avec volets roulants électriques (selon plan)
- › Murs et plafonds en peinture lisse
- › Production d'eau chaude et chauffage au sol par une pompe à chaleur aquathermique (consommation individualisée)
- › Thermostat programmable dans la pièce de jour
- › Local vélos

UN EMPLACEMENT DE CHOIX | Rue Sainte-Cécile à Strasbourg



À proximité de la résidence

Transports

- Gare de Krimmeri-Meinau à **450 m** : 6 min à pied
- Tram arrêt Krimmeri à **450 m** : 6 min à pied
- Bus lignes 14 / 24 à **650 m** : 8 min à pied

Commerces / Services

- Supermarché Auchan à **1,4 km** : 5 min en voiture
- Bureau de poste à **650 m** : 8 min à pied
- Pharmacie à **650 m** : 8 min à pied
- Boulangerie à **300 m** : 4 min à pied
- Centre commercial Rivetoile à **2,3 km** : 8 min en voiture

Éducation

- Multi accueil Neudorf à **1 km** : 3 min en voiture
- École de la Ziegelau à **950 m** : 4 min en voiture
- École libre Sainte-Anne à **650 m** : 3 min en voiture
- Collège, lycée Jean-Monnet à **1,3 km** : 5 min en voiture
- Institut national supérieur du professorat et de l'éducation à **750 m** : 3 min en voiture

Loisirs

- Stade de la Meinau Strasbourg à **950 m** : 4 min en voiture
- Salle de concert La Maison Bleue à **1,8 km** : 6 min en voiture
- Piscine de la Kibitzenau à **1,2 km** : 5 min en vélo
- Cité de la musique et de la danse à **1,7 km** : 7 min en voiture
- Médiathèque André-Malraux à **2,2 km** : 9 min en voiture
- Cinéma UGC Ciné Cité Strasbourg Etoile à **2,4 km** : 9 min en voiture
- Centre de découverte des sciences Le Vaisseau à **2,2 km** : 7 min en voiture

Temps indicatifs, sans circulation – Source : Google Maps.

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, © Shutterstock, © Istock, © Claude Truong-Ngoc / Wikimedia Commons - cc-by-sa-4.0

Imprimé par OTT IMPRIMEURS / PRINTOTGIXO IMPRIMEURS : Parc d'Activités Les Pins - 9 Rue des Pins - 67310 Wasselonne. Certifié PEFC / pefc-france.org

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 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 côte 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**

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.

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**

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.

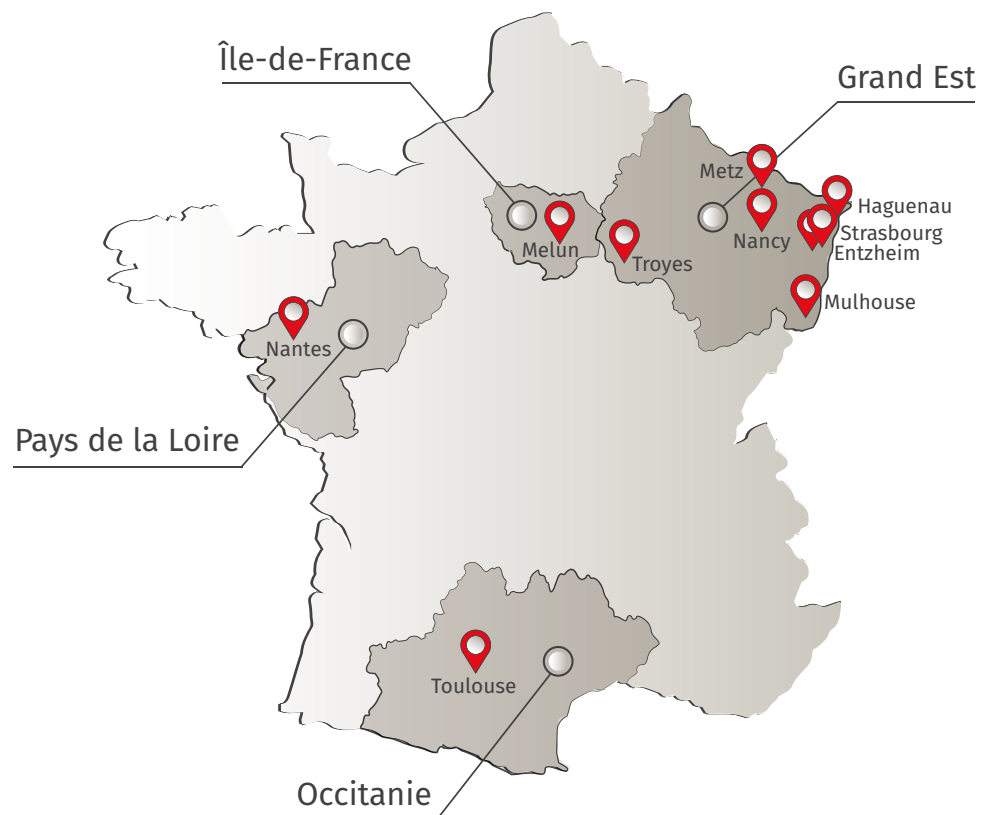
UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

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 - Aéroport 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