

TERRASSES DE L'ILL  
ERSTEIN

*Stradim*<sup>®</sup>





# ERSTEIN

## DYNAMIQUE & VERDOYANTE

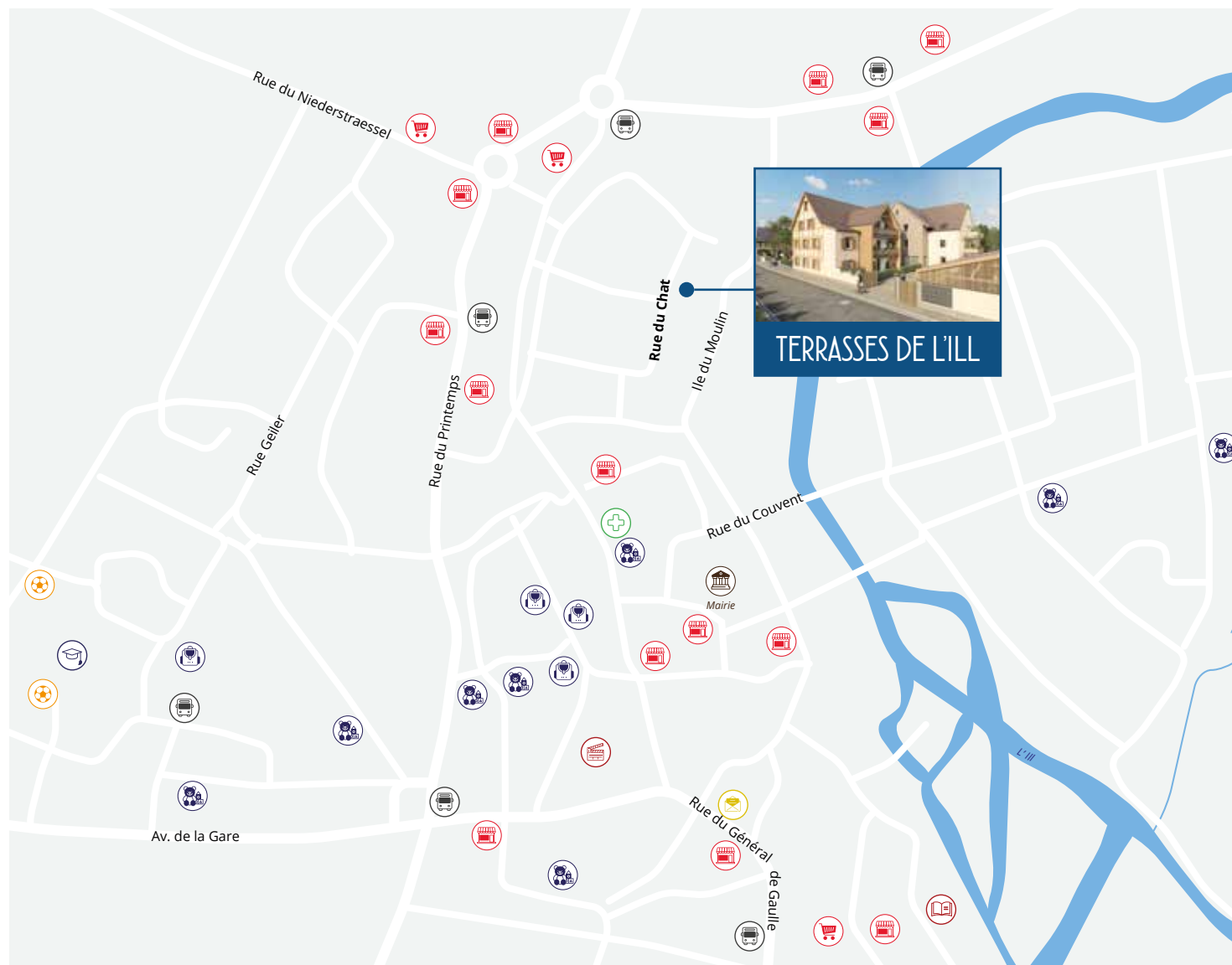


Installées dans un environnement résidentiel calme à 600 m du cœur historique d'Erstein, les Terrasses de l'Ill bénéficient d'une adresse idéale, qui facilite l'organisation de la vie quotidienne. Elle offre un accès aisé aux nombreux commerces et services de la ville, situés aussi bien dans son centre, que dans les quatre zones d'activités qui boostent sa vitalité économique.

Deux minutes à vélo suffisent pour rejoindre les supermarchés les plus proches, tout comme les deux marchés hebdomadaires qui se tiennent place de l'hôtel de ville : parfait pour vous approvisionner en produits locaux, frais et de saison. Les multiples établissements scolaires de la ville, de la maternelle au lycée, sont situés dans un rayon de six minutes à vélo.

Pour vos loisirs, Erstein propose un large éventail de possibilités grâce à sa riche vie associative et ses multiples équipements culturels et sportifs : cinéma, salle de spectacle, médiathèque, écoles d'arts plastiques et de musique, plan d'eau, piscine, salles et terrains de sports... Champêtre et boisée, la commune sait également répondre à toutes vos envies de plein air.

## 32 RUE DU CHAT - 67150 ERSTEIN



TERRASSES DE L'ILL

### Transports

- Bus arrêt à 500 m : 6 min à pied
- Gare à 2,7 km : 6 min en voiture
- Piste cyclable à 500 m : 2 min à vélo

### Commerces / Services

- Boulangerie à 1 km : 4 min à vélo
- Hypermarché à 850 m : 3 min en voiture
- Mairie à 600 m : 8 min à pied
- Pharmacie à 600 m : 2 min à vélo
- Bureau de poste à 900 m : 11 min à pied

### Éducation

- Micro-crèche à 500 m : 6 min à pied
- École maternelle à 1,3 km : 3 min en voiture
- École primaire à 1,2 km : 4 min en vélo
- Collège à 1,4 km : 5 min en vélo
- Lycée à 1,7 km : 6 min en vélo

### Loisirs

- Cinéma à 850 m : 10 min à pied
- Médiathèque à 1,4 km : 5 min en voiture
- Piscine à 2,6 km : 7 min en voiture
- Bowling à 4,8 km : 7 min en voiture
- Réserve naturelle nationale à 6,3 km : 12 min en voiture

Supermarché Hypermarché	Commerce Service	Crèche École maternelle	École primaire Collège	Lycée	Gymnase Terrain de sports	Pharmacie	Bureau de poste	Cinéma	Médiathèque

Temps indicatifs, sans circulation – Source : Google Maps.









## DES PRESTATIONS À LA HAUTEUR DE VOS EXIGENCES

## UNE RÉSIDENCE NEUVE QUI ALLIE CONFORT & SÉRÉNITÉ

Au cœur d'un écrin végétal et boisé dont les essences ont été choisies pour favoriser la biodiversité, les Terrasses de l'III se composent d'appartements lumineux, aux volumes généreux et dotés de prestations à la hauteur de vos exigences.

Tous les logements de la résidence disposent d'un ample espace extérieur : jardins ou vastes terrasses qui deviennent aux beaux jours de véritables pièces de vie supplémentaires, propices aux retrouvailles et à la détente.

Le programme respecte minutieusement les dernières normes environnementales ; votre intérieur jouit donc d'excellentes performances énergétiques, synonymes d'économies et de confort au quotidien. Le soin apporté aux finitions et à l'isolation acoustique vous permet de profiter en toute quiétude de votre futur intérieur.

Le service de conception participative Stradim vous permet de personnaliser à votre guise l'agencement, les matériaux ou les couleurs de votre futur foyer, afin de l'adapter dans les moindres détails à vos habitudes et à vos envies.

- Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur
- Ascenseur
- Porte palière renforcée
- Placard dans le hall d'entrée de l'appartement (selon plan)
- Plafond et mur en peinture lisse blanche
- Pièces de jour carrelées
- Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes
- Parquet stratifié dans les chambres
- Chauffage collectif assuré par une pompe à chaleur
- Solutions de stationnement : garage et parking
- Local à vélos



# Pourquoi choisir un appartement neuf ?

*Pour votre résidence principale, 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.

## AIDE À L'ACHAT DE VOTRE LOGEMENT NEUF

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.





# 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 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.

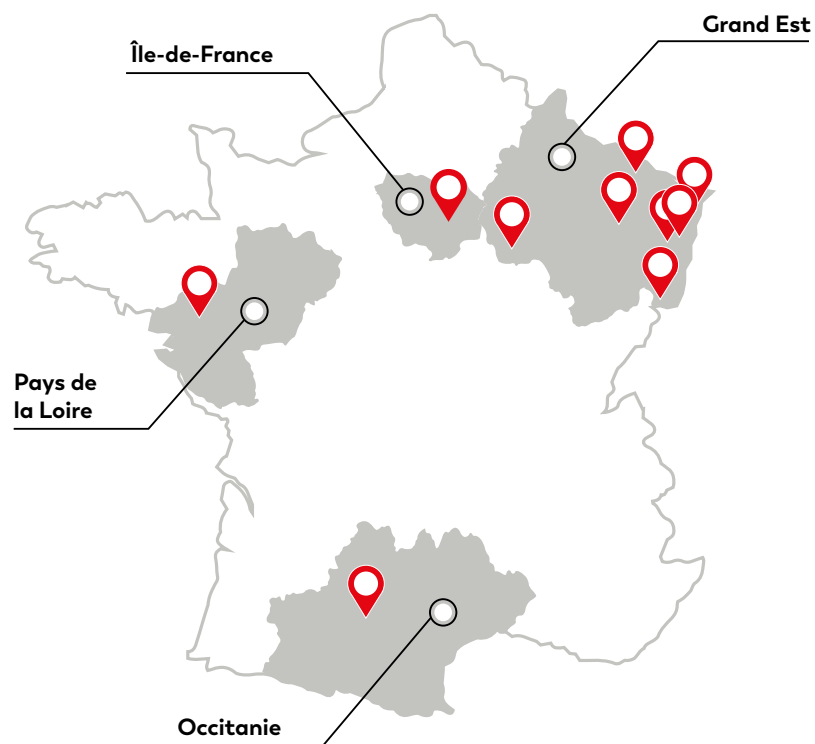
## **À l'écoute des clients et au service de la qualité de vie**

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

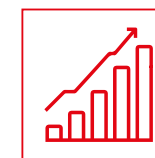
promoteur multi-régional. Nos équipes développent les opérations et accompagnent les clients dans leur achat depuis notre siège à Entzheim en périphérie de Strasbourg et nos agences de Haguenau, Melun, Metz, Mulhouse, Nancy, Nantes, Toulouse et Troyes.



**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