

STRASBOURG - LE CLOS NEUDORF

RUE DE BRISACH



**Bouygues
Immobilier**

LA VIE COMMENCE ICI



**UNE RÉSIDENCE INTIMISTE
ET CONNECTÉE**



Strasbourg, métropole européenne d'exception

Ville au patrimoine historique et culturel riche, Strasbourg se distingue par **son dynamisme et son attractivité** au cœur de l'Europe. Ville frontalière avec l'Allemagne, 1^{ère} ville d'Alsace, Strasbourg reste la 4^e ville la plus attractive de France (baromètre 2020 d'Arthur Loyd) .

Capitale européenne et internationale, elle compte de nombreuses institutions européennes et organismes européens internationaux tels que le Parlement européen, le Siège de la Cour européenne des Droits de l'Homme, et est **une capitale diplomatique**, qui abrite de nombreux sièges d'organisations internationales ou de représentations diplomatiques.

Elle reste **une métropole européenne et transfrontalière**, obtenant d'ailleurs la 1^{ère} place pour son ouverture à l'international.

Elle est **un pôle universitaire d'excellence orienté vers l'international** avec plus de 50 000 étudiants, un hôpital universitaire de renom, environ 3 000 chercheurs et enseignants-chercheurs, ainsi que nombreux laboratoires publics et privés, sans compter les écoles d'ingénieurs ou les grandes écoles.

Strasbourg apparaît donc aujourd'hui comme **un pôle économique en pleine expansion** : Elle est l'un des principaux pôles économiques du Grand Est, soutenue par des secteurs d'avenir tels que les biotechnologies, le numérique et les énergies renouvelables. Grâce à **sa position stratégique** et à ses infrastructures de transport, dont le TGV qui la relie à Paris en moins de 2 heures, Strasbourg attire de nombreuses entreprises et investisseurs.

Strasbourg bénéficie d'**une position centrale**, parfaitement desservie et accessible en seulement quelques heures que ce soit par le train (Karlsruhe : 45 min / Dijon : 2h10 / Lille : 3h / Lyon : 3h50) ou l'avion avec des liaisons régulières depuis une 40aine de destinations (Londres, Lyon, Marseille, Bordeaux...) depuis l'aéroport international de Strasbourg.

Reconnue pour son dynamisme économique, Strasbourg reste également **pionnière en matière de déplacements urbains**. Elle développe ainsi des modes de déplacement alternatifs, pour une ville plus agréable à vivre pour tous. La ville a en effet opté pour un fort développement **des moyens de transport doux**. La ville et les communes limitrophes sont quadrillées par un réseau de 600 km de pistes cyclables, sans compter sur le maillage dense de ses lignes de tramway et de bus.

Quand on parle de Strasbourg, on ne peut omettre également sa **vie culturelle et festive** avec tout au long de l'année, des événements phares tels que le célèbre Marché de Noël, La Nuit des Musées, les Illuminations estivales, le Ciné en plein air, le FARSE (Festival des Arts de la Rue), La Foire Européenne, les festivals de musique comme les Nuits Européennes, et les expositions d'art contemporain **font de Strasbourg, une ville où il fait bon vivre et se divertir**.

LES ALENTOURS
DE VOTRE RÉSIDENCE



La cathédrale Notre-Dame



La piscine de la Kibitzenau



La médiathèque André Malraux



Le campus central et sa bibliothèque, le Studium



Le centre commercial Rivetoile



La clinique Rhéna



À 1h46 de **Paris**
À 3h28 de **Munich**



À 12 min de **Kehl**
À 19 min de l'**aéroport international de Strasbourg**



En tramway
À 16 min de **la clinique Rhéna**
À 23 min de **la gare de Strasbourg**



À 11 min des **universités**
À 11 min du **stade de La Meinau**
À 16 min du **centre-ville**

LES ALENTOURS DE VOTRE RÉSIDENCE



Dans le **quartier prisé du Neudorf**, au cœur de Strasbourg, à proximité immédiate du centre-ville, des commerces de proximité, des universités et de l’Allemagne (Kehl).

Les **déplacements doux** sont privilégiés sur le quartier que ce soit **à pied**, **en tramway** (tram C et D à 5 min à pied pour vous rendre à la gare, au centre-ville ou à Kehl), **en bus** (arrêt Jean Jaurès : bus 31, à 3 min à pied) ou **à vélo** depuis les nombreuses pistes cyclables.

Située dans **une rue calme**, à sens unique.

à **15 min**
du centre-ville
tram / vélo

à **4 min**
des commerces de
proximité à pied

1 à 7 min
écoles maternelle /
élémentaire / collège /
lycée à pied



Ville verte

- 5° étoile label Territoire Engagé Transition Écologique (ADEME, 2024).
- 3° ville verte (Observatoire des villes vertes, 2023): Plan Canopée 2020-2026 et l'objectif 2030 de planter 10 000 arbres.



Vie culturelle

L'agenda culturel strasbourgeois est riche et éclectique. On y retrouve **plusieurs grands festivals** (Festival international de musique, Festival des Artefacts, les nuits électroniques de l'Oosphère, Musica, Jazz d'Or...), **de nombreuses salles de spectacle et de concert** pour tous les genres de musique (La Laiterie, Le Rhénus, Le Zénith Strasbourg...), sans omettre Le Théâtre National de Strasbourg et l'Opéra national du Rhin.



Transports en commun

Le quartier du Neudorf est extrêmement bien desservi par les transports en commun et permet également un accès facilité à l'A35 pour Colmar, Haguenau, Paris et à la N4 pour l'Allemagne.



Équipements sportifs

Gymnase Aristide Briand : 6 min à vélo
Stade de la Meinau et stade Emile Stahl : 11 min à vélo
Piscine de la Kibitzenau : 8 min à vélo



MA RÉSIDENCE PLAN MASSE



Composition

Située dans **le quartier attractif et vivant du Neudorf**, la résidence côtoie tout ce qui fait l'attractivité du vivre en ville, tout en étant située dans une rue calme au sein de la capitale strasbourgeoise.

La résidence se compose de seulement **20 appartements** répartis du studio au 5 pièces sur 2 bâtiments, tous deux en R+2+combles pour faire le lien avec les constructions voisines et parfaitement s'intégrer au quartier. Un bâtiment intègre 4 logements dont 2 sont en duplex et un second, de 16 logements dont 4 en duplex. Pour la plupart des logements, chaque occupant pourra profiter d'un extérieur que ce soit d'un balcon ou terrasse avec jardins privés.



VOTRE RÉSIDENCE



Illustration non contractuelle

VOTRE RÉSIDENCE



Illustration non contractuelle

VOTRE RÉSIDENCE



Illustration non contractuelle

VOTRE RÉSIDENCE



Illustration non contractuelle

VOTRE RÉSIDENCE



Une résidence intimiste

Les **façades** ont été particulièrement soignées, alternant des teintes de blanc cassé, d'ocre et de brun. Balcons, chiens assis et panneaux photovoltaïques en toiture complètent l'ensemble. Les menuiseries en PVC anthracite, associées à des volets roulants électriques donnent une personnalité à nos logements.

L'entrée des 2 bâtiments s'effectue en cœur d'îlot. Les visiteurs pourront garer leur vélo aux arceaux sécurisés situés au rez-de-chaussée devant les entrées des bâtiments.

Pour faciliter le stationnement, les occupants pourront bénéficier d'un des **16 stationnements pré-équipés** pour une installation ultérieure d'une borne de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides (**dont 5 garages**) en sous-sol, et d'un garage en rez-de-chaussée.

Un bâtiment basse consommation⁽¹⁾ économe en énergie et respectueux de l'environnement

< à 70 Kwh **A**

70 à 110 Kwh **B**

110 à 180 Kwh **C**

180 à 250 Kwh **D**

La résidence est réalisée en conformité avec les niveaux de performance énergétique fixés par la norme **Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020)**⁽¹⁾



Les + de la résidence

Profiter d'espaces extérieurs

-  Des balcons ou terrasses pour tous les logements.
-  Des jardins privés généreux pour certains logements.

Être en sécurité

-  Une caméra de surveillance dans les espaces communs et dans le local à vélos.

Encourager les mobilités douces

-  Une place avec un point de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides. 100% des places seront pré-équipées.
-  2 locaux vélos en rez-de-chaussée, sécurisés, avec caméra. L'un des deux sera par ailleurs équipé avec pompe de gonflage et kit de réparation, qui peut accueillir des vélos cargos et possède des prises électriques pour recharger son vélo électrique. Des arceaux vélos visiteurs sont situés en cœur d'îlot.

Un investissement locatif rentable

-  Optez pour la solution Louer Meublé non professionnel avec nos différents packs Meubles.

VOTRE LOGEMENT



Exemple d'appartement
4 pièces* (B10)
87,98 m², 3 chambres
Terrasse de 54,11 m²

Les atouts

- Un espace de vie **lumineux et fonctionnel** : de belles expositions associées aux grandes baies vitrées et aux garde-corps en métal ajouré, invitent le soleil au sein des appartements.
- Un **espace de rangement** intégré dans chaque appartement suivant plan de vente.
- La possibilité d'ajouter **un pack meubles** pour investir en **Statut Loueur Meublé**.
- Un **espace extérieur privatif** fonctionnel pour chaque appartement.

VOS PRESTATIONS

- **Chauffage** au gaz collectif avec plancher chauffant. Aucun radiateur pour un gain d'espace.
- **Revêtements de sols** LVT dans l'ensemble du logement : facilité d'entretien et résistance.
- **Revêtements des plafonds et murs** en peinture de couleur blanche et lisse.
- **Salle de bain** : Meuble vasque posé sur pied, miroir rond retro éclairant et anti buée, receveur de douche extra-plat encastré avec paroi pivotante ou baignoire avec pare-bain avec porte pivotante, sèche-serviette électrique. Faïence toute hauteur sur les 3 faces du receveur de douche et sur le mur d'adossement du WC. Pour le meuble vasque, une crédence sur une hauteur de 20 cm. Une robinetterie avec mitigeur thermostatique pour bain / douche.
- **WC** suspendu et lave-mains suivant plan du logement.
- **Menuiseries** PVC anthracite et **volets** roulants électriques à commande par bouton.
- **Finitions** au choix parmi des matériaux de qualité et des fournisseurs renommés.

Liste de prestations non contractuelle, se référer à la notice descriptive.



VOTRE LOGEMENT



Exemple d'appartement
4 pièces duplex* (A20)
93,52 m², 3 chambres
Balcon de 7,79 m²
exposé Sud

Chaque m² optimisé

Nous vous proposons des **logements bien agencés** où chaque m² a été réfléchi de façon à **optimiser votre espace de vie**.

- Des **intérieurs spacieux**.
- Un **placard équipé** pour tous les logements.
- Un **lave-mains** est prévu dans les WC séparés de certains logements.
- **Tous les logements sont lumineux** grâce aux nombreuses ouvertures et portes-fenêtres dans les séjours.

VOS PRESTATIONS

- **Chauffage** au gaz collectif avec plancher chauffant. Aucun radiateur pour un gain d'espace.
- **Revêtements de sols** LVT dans l'ensemble du logement : facilité d'entretien et résistance.
- **Revêtements des plafonds et murs** en peinture de couleur blanche et lisse.
- **Salle de bain** : Meuble vasque posé sur pied, miroir rond retro éclairant et anti buée, receveur de douche extra-plat encastré avec paroi pivotante ou baignoire avec pare-bain avec porte pivotante, sèche-serviette électrique. Faïence toute hauteur sur les 3 faces du receveur de douche et sur le mur d'adossement du WC. Pour le meuble vasque, une crédence sur une hauteur de 20 cm. Une robinetterie avec mitigeur thermostatique pour bain / douche.
- **WC** suspendu et lave-mains suivant plan du logement.
- **Menuiseries** PVC anthracite et **volets** roulants électriques à commande par bouton.
- **Finitions** au choix parmi des matériaux de qualité et des fournisseurs renommés.

Liste de prestations non contractuelle, se référer à la notice descriptive.



VOTRE SOLUTION LOUER MEUBLÉ

VOTRE PACK POUR MEUBLER & GÉRER VOTRE INVESTISSEMENT⁽¹⁾

À PARTIR DE
2799€⁽²⁾
+ GESTION 7,2% / MOIS⁽³⁾



SCANNEZ
CE QR CODE
POUR EN
SAVOIR PLUS



Choisissez votre pack et votre logement
sera **prêt à louer** !

Profitez de la **Solution Louer Meublé** de Bouygues Immobilier et finalisez votre investissement immobilier en toute sérénité.

Pour chaque projet d'investissement, définissez le pack qui correspond à votre besoin, profitez de la livraison et installation du mobilier pour une mise en location rapide et bénéficiez d'une fiscalité avantageuse avec le statut Loueur Meublé Non-Professionnel.

PACK SOLO

Kit mobilier - à partir de 2 799€
(hors cuisine). Livré et installé.

Électroménager composé d'un réfrigérateur et d'un micro-ondes

Accompagnement par expert-comptable (en option)

PACK DUO

Kit mobilier - à partir de 2 799€
(hors cuisine). Livré et installé.

Cuisine équipée Bouygues Immobilier
à partir de 3 290 €. Posée à la livraison.

Accompagnement par expert-comptable (en option)

PACK ZEN

Kit mobilier - à partir de 2 799€
(hors cuisine). Livré et installé.

Gestion locative à partir de 7,2%/mois avec assurance dégradation mobilière incluse.

Cuisine équipée Bouygues Immobilier
et **accompagnement par expert-comptable** (en option)

Les avantages de la location meublée en LMNP*



Optimiser sa fiscalité
par des revenus locatifs
défiscalisés en tout ou partie



Constituer son patrimoine
pour assurer son avenir ou
protéger ses ayants-droits



Diversifier ses placements
Bénéficier d'un placement
sans limite des niches fiscales
ou investir dans une valeur
refuge telle que la pierre



Compléter ses revenus et préparer sa retraite
Anticiper son pouvoir d'achat
avec une fiscalité avantageuse

* LMNP - Loueur Meublé Non-Professionnel (hors résidence de services). (1) Service disponible pour tout investissement immobilier (hors résidence de services). Sous réserve de la signature de l'acte authentique de vente dans les délais stipulés au contrat de réservation. (2) Prix correspondant à la typologie T1. Pack de mobilier conforme aux éléments obligatoires listés dans le décret n°2015-981 du 31 juillet 2015 et éléments complémentaires de confort. Élément d'électroménager : réfrigérateur et micro-ondes compris dans le prix du pack. Tarif comprenant la livraison, le montage et l'installation. Conditions de règlement : acompte de 30% à la signature de la commande directement auprès du prestataire Easy Mobilier, choisi par Bouygues Immobilier. Le solde sera payé avant l'envoi du mobilier. Les conditions tarifaires sont appliquées au moment du paiement de l'acompte. Le bon de commande peut être transmis dès la signature notaire par le client afin d'anticiper au mieux la livraison, et au plus tard 3 mois avant la livraison prévisionnelle du logement. (3) Offre de gestion locative assurée par Citya Immobilier. Conditions Tarifaires : à partir de 7,2% du quittance mensuel toutes taxes comprises (TTC) correspondant à la gestion courante et à l'assurance dégradation mobilière sans franchise avec un plafond de garantie jusqu'à 7 000 €. (4) Prix correspondant à la typologie T1 de l'offre "Cuisine by Bouygues Immobilier". Sous réserve de signature de l'acte de vente dans les délais stipulés au contrat de réservation. Cuisine équipée d'une plaque de cuisson, système de hotte aspirante. Dans la limite des stocks disponibles. Si vous ne souhaitez pas bénéficier de cette, vous ne pourrez pas bénéficier d'une réduction du prix de vente équivalente. Offre cumulable avec les autres offres Bouygues Immobilier en cours. Conditions détaillées de l'offre en bureau de vente ou sur simple demande. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de la déduction d'impôt. Faire un investissement locatif présente des risques, notamment en cas d'absence de location, de loyer impayé ou de vacance locative. Retrouvez plus d'informations sur les investissements locatifs sur www.bouygues-immobilier.com. Conditions détaillées sur simple demande ou sur www.bouygues-immobilier.com. Le réservataire dispose d'un droit de rétractation de 10 jours (article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation).

MES INTERLOCUTEURS

Nos Conseillers Commerciaux vous accompagnent tout au long de votre projet, en espace de vente, en visioconférence ou par téléphone.

RECEVEZ VOTRE ÉTUDE FINANCIÈRE GRATUITE SOUS 24H



bouygues-immobilier.com





Bouygues Immobilier
LA VIE COMMENCE ICI

Un savoir-faire reconnu depuis plus de 70 ans

Opérateur engagé de la ville durable, Bouygues Immobilier développe depuis plus de 70 ans des projets immobiliers résidentiels, tertiaires et commerciaux dans plus de 230 villes en France et en Europe.

Nos autres résidences



POURQUOI CHOISIR BOUYGUES IMMOBILIER ?

Notre différence ? Des logements qui répondent à
vos aspirations et un engagement sans faille.



Une équipe engagée pour vous

Nous sommes à vos côtés. Dès la réservation de votre
logement, et jusqu'à dix ans après la remise des clés.



Gestion et protection à la demande

Nous gérerons la location de votre bien sur simple demande.
Et en cas de revente imprévue, sa valeur est garantie.⁽²⁾

**Bouygues
Immobilier** 
LA VIE COMMENCE ICI

(1) La résidence est réalisée en conformité avec les niveaux de performance énergétique fixés par la norme Réglementation Environnementale 2020 (RE2020). Ce classement est donné à titre indicatif. Il ne peut en aucun cas se substituer à la réalisation par un bureau d'études spécialisé d'un diagnostic de performance énergétique pour chaque logement remis à leurs acquéreurs lors de la livraison. (2) Voir conditions détaillées (notamment carence, franchise, durée et plafond) et tarifs disponibles sur demande. Date de limite de souscription pour la Bien Géré+ : 9 mois avant la livraison. Date limite de souscription pour la Bien Protégé : 6 mois avant la livraison. Renseignements et conditions disponibles en espace de vente et sur www.bouygues-immobilier.com. BOUYGUES IMMOBILIER SA au capital de 138.577.320 Euros - 562 091 546 RCS Nanterre - NAF 4110A - Siège social : 3 Boulevard Gallieni - 92130 ISSY LES MOULINEAUX Carte professionnelle de transactions délivrée par la CCI de Paris Île-de-France sous le n° CPI 9201 2016 000 016 205 - Garantie professionnelle - CA-CIB - Certifié ISO 9001 - N° QUAL/1996/6465-11 TVA - Identification fiscale : FR72562091546 - Mandataire Non Exclusif en Opérations de Banque (MOBSP) n° ORIAS 13006299. Données de distances et de temps à titre indicatif. Crédits photos : Photographe Pierre Pommereau. Illustrations non contractuelles. Perspective : Hive & Co. Architecte : AA+. Mars 2025. Conception : Bouygues Immobilier. Déclinaison : Art-up.fr.