



BISCHHEIM

— URBAN GREEN —

L'ÉCRIN DE VOTRE NOUVELLE VIE



Bischheim, connectée et ouverte sur la nature

À L'ORÉE DE STRASBOURG ET DE SCHILTIGHEIM

Cité radieuse dont l'histoire est intimement liée à celle des chemins de fer, Bischheim jouit d'un emplacement convoité, aux portes de la capitale alsacienne et à seulement 10 km de l'Allemagne.

La commune profite du dynamisme de l'Eurométropole de Strasbourg en s'appuyant sur la mobilité. Outre un accès rapide à l'A4 et un maillage de bus efficace, elle est connectée à la gare de Strasbourg par le TER en 5 min et à la place Kléber par le tram B en 20 min environ.

Ville labellisée 4 Fleurs, Bischheim cultive le bien-être avec 140 ha d'espaces de verdure, soit 1/3 du territoire communal. Traversée par le canal de la Marne au Rhin et bercée par l'Ill, elle offre des décors dépayés pour se ressourcer à pied ou à vélo sur les voies vertes. À 700 m de la gare TER, **Urban Green** signe un quotidien pratique.

LA VILLE À PORTÉE DE MAIN

À 1,6 KM des berges du canal de la Marne au Rhin

À 2,1 KM des rives de l'Ill

À 4 KM du centre historique de Strasbourg

À 4,2 KM du plan d'eau de la Ballastière

PROCHE DE TOUT, PROCHE DE VOUS*...



Un cœur végétal...

... POUR UNE NOUVELLE PARTITION ARCHITECTURALE

Se développant entre l'avenue de Périgueux au nord et la rue Gabrielle-Colette au sud, **Urban Green** entame avec modernité un nouveau chapitre de l'histoire de son quartier. Les différentes unités résidentielles composant le projet adoptent des volumes sobres, dont certains avec simple ou double attique. Dans une belle harmonie d'ensemble, leurs façades sont habillées par les mêmes matériaux et élégantes tonalités : enduits brun, anthracite, gris clair et blanc, garde-corps en verre opalescent, etc. La réalisation propose des appartements du 2 au 5 pièces. Prolongés d'un balcon, d'une loggia, d'une terrasse ou d'un jardin individuel, ils sont largement ouverts sur un environnement paysagé avec soin.



Stationnements
privatifs en sous-sol



248 m² de locaux
dédiés aux vélos
au sous-sol et
au rez-de-chaussée



Station de gonflage
avec outils intégrés
pour les vélos



Le mot de l'architecte

Le projet **Urban Green** prend place à Bischheim. Le terrain, tout en longueur, était jusqu'à présent une friche industrielle. Il a le privilège de se voir transformé en résidence contemporaine avec un véritable jardin en pleine ville. Six bâtiments s'y installeront, leur volumétrie maîtrisée permettant une bonne intégration de la réalisation dans son contexte urbain. Les logements, au dessin finement étudié, bénéficient tous de larges ouvertures et de confortables extérieurs, de façon à profiter pleinement de ce cœur d'îlot végétal. Les espaces communs soignés proposeront également d'agréables moments de convivialité.

Biodiversité en ville

QUAND LA NATURE SUBLIME LE CADRE DE VIE

Sur **Urban Green** règne une atmosphère bucolique. En cœur d'îlot, les bâtiments de la réalisation sont bordés de jardins individuels, mais aussi d'aménagements arborés et de pelouses que les résidents s'approprient dès les beaux jours au gré de leurs envies.

Attachée à promouvoir la biodiversité, la copropriété compte des nichoirs et des abreuvoirs pour oiseaux, des hôtels à insectes, sources de découvertes pédagogiques pour les plus petits.

Elle accueille aussi un espace propice à l'échange de savoirs entre jardiniers émérites et amateurs : bacs de culture et potagers partagés, réservoir d'eau de pluie, cabanon de jardin dédié au rangement des outils, composteurs, etc. Cette connexion permanente avec la nature et le cycle des saisons fait d'**Urban Green** une adresse très agréable à vivre au quotidien.



 DÉCOUVREZ VOTRE RÉSIDENCE
EN MAQUETTE 3D SUR :
icade-immobilier.com



Confort & Innovations

VOTRE LOGEMENT INTELLIGENT ACCUEILLE TOUTES VOS ENVIES D'OBJETS CONNECTÉS

ACCÈS IMMÉDIAT À INTERNET EN TRÈS HAUT DÉBIT

Grâce à la fibre optique installée dans votre immeuble, vous pouvez souscrire un abonnement internet auprès de l'opérateur de votre choix dès votre arrivée⁽¹⁾.

INTERNET PARTOUT ET DE QUALITÉ

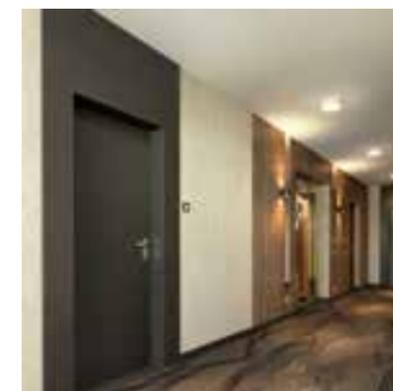
Votre logement dispose d'une infrastructure internet de qualité avec l'installation de prises multimédia dans chaque pièce à vivre et dans les chambres (RJ45).

PLUS DE CONFORT, DE SÉCURITÉ ET D'ÉCONOMIE GRÂCE AU LOGEMENT CONNECTÉ ET INTELLIGENT

Grâce à l'intelligence installée dans votre domicile, vous programmez et pilotez tous les équipements connectés de votre appartement depuis votre smartphone ou votre tablette, de chez vous ou à distance. Ouvert, compatible et évolutif, ce système peut accueillir toutes vos envies d'objets connectés :

- Gestion du chauffage centralisé par thermostat intelligent
- Pilotage des volets électriques (en option)
- Gestion des points lumineux (en option)
- Détecteur d'intrusion (en option)

(1) Conformément à l'article R 111-14 CCH. Connexion des logements sous réserve que la fibre soit déployée dans la rue et raccordée à l'immeuble, de la signature d'une convention entre le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires de l'immeuble avec un opérateur de communications électroniques et de la souscription d'un abonnement par le consommateur.



ICADE RÉINVENTE LES HALLS POUR VOUS FAIRE VIVRE UNE EXPÉRIENCE SENSORIELLE INÉDITE

Parce que le Hall est le premier contact avec votre habitat, ICADE les réinvente grâce à une signature exclusive. Les Halls deviennent sensoriels, fonctionnels et connectés, vous offrant un confort ultime et une sécurité optimale. Ils permettent à vos invités, votre famille et à vous, de profiter d'équipements à la pointe de l'innovation et d'une décoration tendance avec des matériaux de qualité, tout en vous garantissant un cadre propice aux instants entre voisins.

- Vous évoluez au sein d'une décoration élégante où les matières et couleurs ont été choisis soigneusement.
- Vous profitez d'équipements innovants et connectés, ingénieusement mis en scène pour simplifier votre quotidien et faciliter les échanges : écrans connectés*, boîtes à colis connectées, étagère partagée.
- Vous entrez au sein d'un espace accueillant et rassurant avec un parcours lumineux, des accès sécurisés par Vigik® et visiophonie connectés polydéportée...

Dans les Halls by ICADE, vous vous sentirez déjà chez vous !

Halls by ICADE
— GATSBY —
Une décoration graphique et stylistique empreinte d'élégance, de rythme et de raffinement.

Les Halls Gatsby misent sur une belle lumière et des matériaux nobles.

Un parfait gage de sobriété et de design.

UNE GAMME DE PRESTATIONS ALLIANT CONFORT ET BIEN-ÊTRE

Notre gamme de prestations est étudiée avec soin pour vous apporter bien-être au quotidien tout en vous offrant un lieu de vie agréable. De nombreux choix de décoration vous sont proposés pour laisser libre cours à votre imagination.

CONFORT & DÉCORATION

- Sol stratifié dans l'entrée, le séjour, la cuisine, les dégagements et les chambres
- Sol de la salle de bains et WC carrelés
- Salle de bains équipée d'un meuble vasque, miroir bandeau lumineux, radiateur sèche-serviettes, baignoire ou receveur de douche extraplat
- Faïence dans la cuisine et la salle de bains
- Volets roulants compatibles motorisation
- Placards selon disposition du logement
- Robinet extérieur dans les jardins privatifs et pour la plupart des terrasses
- Caves
- Local à vélos et poussettes
- Double orientation majoritaire dès le 3 pièces, voire triple exposition pour quelques appartements 5 pièces (selon plan)
- Buanderie, dressing, suite parentale avec salle d'eau privative pour certains grands logements familiaux (selon plan)

SÉCURITÉ

- Porte palière munie d'une serrure 5 points A2P* et microviseur
- Contrôle d'accès à distance via téléphone ou tablette
- Éclairage des parties communes par détection de présence
- Accès parking en sous-sol avec télécommande individuelle

2) Sous réserve d'obtention de la certification. (3) La certification NF Habitat - NF Habitat HQETM est délivrée par des organismes officiels indépendants affiliés à une association à but non-lucratif dont la mission est l'amélioration de la qualité de l'habitat.

Bienvenue chez vous

ÉNERGIE

- Conforme à la Réglementation Thermique en vigueur
- Accès à l'application web permettant d'estimer les consommations énergétiques
- Chauffage au sol avec gestion 2 zones (jours/nuit)
- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique



ICADESTORE VOUS ALLEZ AIMER DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Véritables lieux de conseils, d'inspiration et de découverte, nos IcadeStores vous proposent une nouvelle expérience de l'immobilier neuf. Venez rencontrer nos experts qui vous accompagneront tout au long de vos projets immobiliers.



Nos experts vous accompagnent tout au long de votre projet immobilier



Imaginez-vous dans votre nouvel espace de vie grâce à la 3D



Personnalisez votre logement grâce à la matériauthèque



LES AVANTAGES DE VOTRE LOGEMENT

QUALITÉ DE VIE

- Des lieux de vie plus sûrs et plus sains
- Des espaces agréables à vivre, pratiques et confortables
- Des services qui favorisent le bien-vivre ensemble

RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

- Une utilisation raisonnée des énergies et des ressources naturelles
- Une limitation des pollutions et la lutte contre le changement climatique
- Une prise en compte de la nature et de la biodiversité dans la conception des projets

PERFORMANCE ÉCONOMIQUE

- Une optimisation des charges et des coûts
- Une amélioration de la valeur patrimoniale, financière et d'usage
- Une contribution au dynamisme et au développement des territoires

BISCHHEIM

— URBAN GREEN —

67, avenue de Périgueux

ACCÈS ET TRANSPORTS*



EN VOITURE

- Depuis A35 (Mulhouse/Bâle) et A4 (Paris-Metz), sortie n° 50 « Schiltigheim »
- Accès à l'A4 (en connexion rapide avec l'A35) à 1,2 km et à la N83 à 11,9 km



BUS

- Arrêt « Frères Lumière » à 140 m – ligne 70
- Arrêt « Lamartine » à 500 m – lignes 50 et 60 menant notamment en 6 min à la gare de Bischheim, en 12 min à la station « Le Marais » de la ligne B du tramway ou en 21 min à la station « Dante » des lignes A et D



TRAMWAY

- Station « Le Marais » de la ligne B à 2,2 km reliant la place Kléber en 19 min
- Station « Dante » des lignes A et D à 4,6 km



SNCF

- Gare TER de Bischheim à 700 m reliant la gare de Strasbourg en 5 min
- Gare TER/TGV de Strasbourg à 3,9 km desservant en 1 h 50 env. la gare de Paris-Est



AVION

- Aéroport de Strasbourg-Entzheim à 17,6 km via la D63



À PROPOS D'ICADE DES LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE

Foncière de bureaux et de santé et promoteur logement/tertiaire/équipement public, Icade conçoit, construit, gère et investit dans des villes, des quartiers, des immeubles qui sont des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite. Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler. En lien avec ses parties prenantes, Icade fait du bas-carbone une priorité stratégique pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus saine, douce et accueillante. Acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales, cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le Groupe Caisse des Dépôts.

EN SAVOIR +

