



# CÔTÉ RIVES

## SCHILTIGHEIM

Une situation privilégiée au calme,  
à 650 m<sup>(1)</sup> du Tramway

# LA VALEUR SÛRE DE L'IMMOBILIER.



Depuis plus de 55 ans, Promogim a bâti sa réputation sur la qualité des adresses qu'elle propose et le soin apporté à la conception et à la réalisation de ses résidences. Pour nos clients, ces différents éléments sont les garanties d'une qualité de vie préservée tout comme de la bonne valorisation de leur patrimoine dans le temps.

Au cœur d'un quartier paisible de Schiltigheim, la résidence "Côté Rives" conjugue harmonieusement tranquillité et accessibilité. Idéalement située au bord du canal, elle offre un cadre de vie privilégié, à quelques minutes seulement de Strasbourg. Proche des commerces, des écoles et du tram, elle conjugue harmonieusement praticité et sérénité.

Dotée d'une architecture contemporaine élégante, elle séduit par son équilibre entre modernité et confort. Entre ville et nature, "Côté Rives" s'impose comme une valeur sûre de l'immobilier, pensée pour répondre à toutes vos aspirations de bien-être et de qualité de vie.

Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels





Gare de Bischheim



Centre-ville



Centre-ville

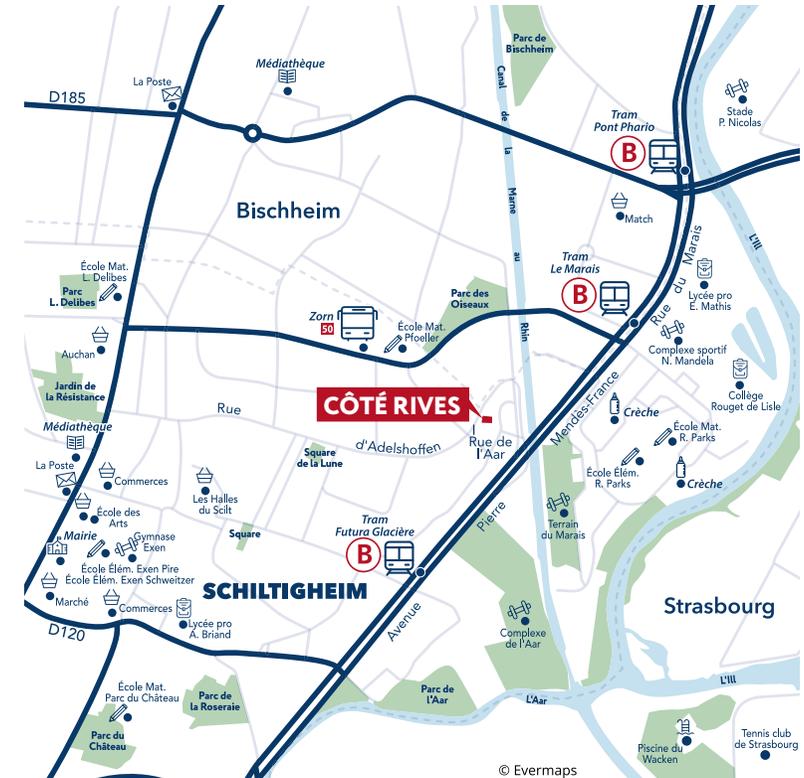


Parc des Oiseaux

# Une adresse idéale, entre berges du canal et cœur urbain

Au cœur de l'Eurométropole de Strasbourg, entre dynamisme urbain et douceur de vivre, la commune de Schiltigheim séduit par son atmosphère paisible et son cadre verdoyant. Réputée pour son histoire brassicole et son esprit convivial, elle offre un équilibre parfait entre tradition et modernité. Avec ses rues animées, ses marchés, ses maisons à colombages et ses nombreux espaces verts, Schiltigheim propose un cadre de vie idéal à quelques minutes de Strasbourg. Très bien desservie par les transports en commun, elle bénéficie d'un excellent réseau de bus et de tramways, permettant de rejoindre rapidement le centre de la capitale alsacienne. Son offre culturelle et sportive dynamique, ainsi que la proximité du canal, offrent à ses habitants un environnement propice à la détente et aux loisirs.

Idéalement située dans un quartier résidentiel recherché, au sein d'une petite rue paisible, "Côté Rives" profite d'un cadre agréable et verdoyant, à proximité immédiate du canal. Elle permet un accès facile aux commodités du quotidien : commerces (boulangerie, supermarché, pharmacie...) et écoles sont accessibles en quelques minutes à pied ou en vélo. À seulement 650 m<sup>(1)</sup>, le tramway facilite les déplacements vers Strasbourg et les autres quartiers de l'Eurométropole. Pour les amateurs de nature et d'activités en plein air, les nombreux parcs environnants ainsi que les berges du canal sont parfaits pour les promenades et le sport. Enfin, les infrastructures culturelles et sportives de Schiltigheim, comme les piscines, complexes sportifs et salles de spectacle, enrichissent le quotidien des habitants. Ainsi, vivre à "Côté Rives", c'est profiter d'un cadre de vie serein tout en restant connecté à l'effervescence de Strasbourg.



Côté Rives : 4, rue de l'Aar



Tramway  
à 650 m<sup>(1)</sup>



Écoles à  
moins de 5 min\*



Bus  
à 6 min\*



Supermarché  
à 4 min\*\*

[1] Distances données à titre indicatif. Source Google Maps.

\*Temps de trajet estimatif à pied. Source Google Maps. \*\*Temps de trajet estimatif en voiture. Source Google Maps.

# Une architecture contemporaine élégante parfaitement intégrée à son environnement

La résidence "Côté Rives" s'inscrit harmonieusement dans un cadre résidentiel paisible, à proximité immédiate du canal. Elle se démarque par une architecture contemporaine aux lignes élégantes, magnifiée par une harmonie raffinée de volumes et de matériaux. Le contraste raffiné entre un rez-de-chaussée en béton lasuré\* et des façades revêtues d'un enduit clair\* confère au projet une esthétique intemporelle et raffinée.

Chaque appartement s'ouvre sur un espace extérieur privatif, sous forme de balcons en saillie et aux garde-corps en verre opalin\*, apportant finesse et légèreté à l'ensemble. Ces balcons habillés par des pans ajourés en barreaudage aluminium teinte bois\*, dessinent une façade vivante et rythmée, où loggias et volumes suspendus créent un jeu de transparence et de relief.

Une colonne de balcons, traitée différemment avec un fond de loggia et des garde-corps maçonnés gris\*, structure la façade Est en deux volumes distincts, renforçant la dynamique architecturale.

Pensée pour conjuguer élégance et bien-être, la résidence "Côté Rives" propose un cadre de vie privilégié aux portes de Strasbourg, où qualité architecturale et respect de l'environnement se conjuguent avec harmonie.

\*Coloris selon choix de l'architecte



DÉCOUVREZ  
LA RÉSIDENCE

**ARCHITECTURE  
SOIGNÉE**

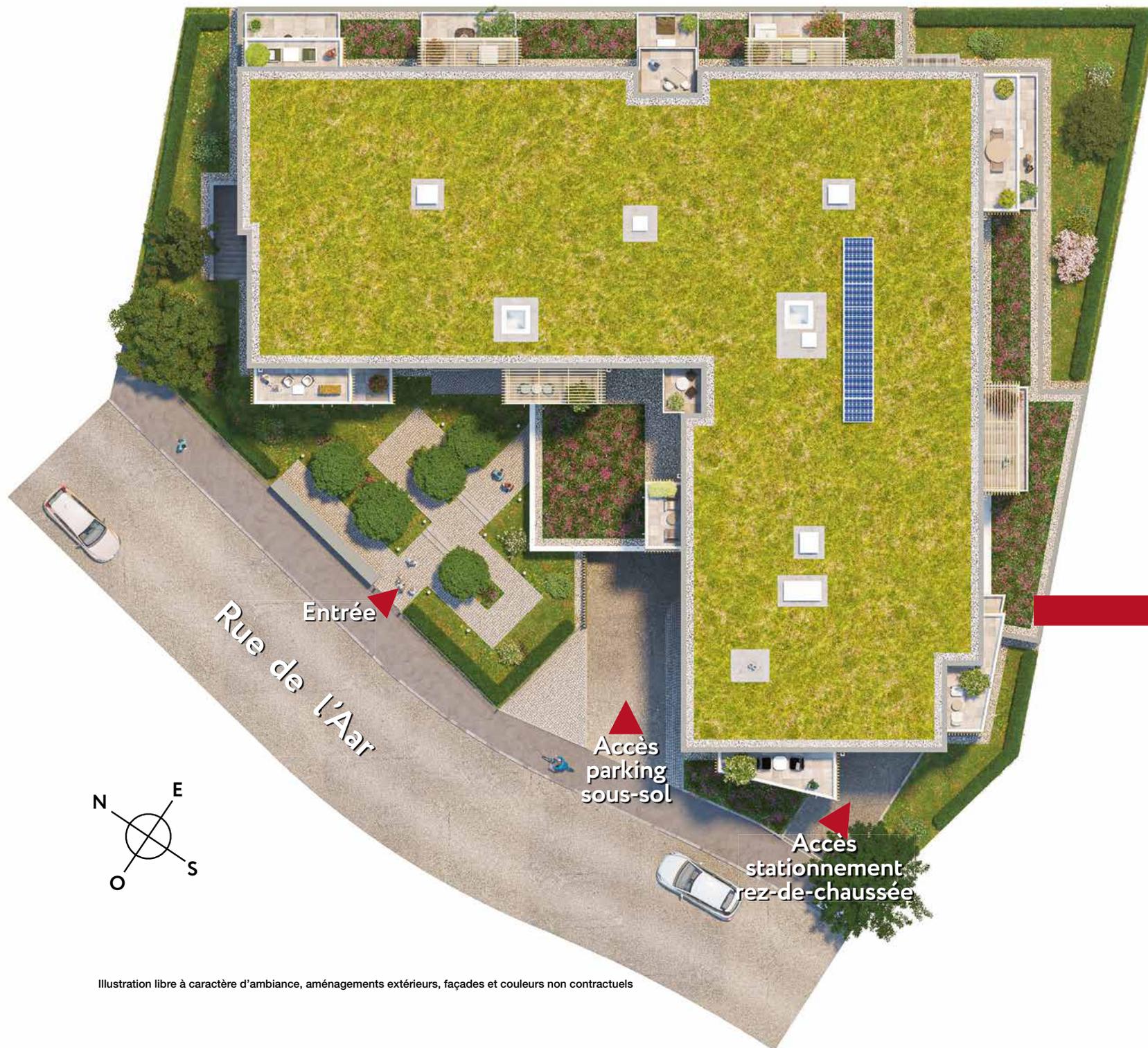
**AU  
CALME**

**BALCON, TERRASSE  
ET JARDIN PRIVATIF**

## Une architecture contemporaine



Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels



Rue de l'Aar

Entrée

Accès parking sous-sol

Accès stationnement rez-de-chaussée

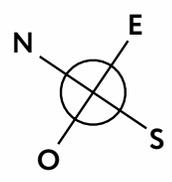


Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels

# Un cadre de vie préservé au bord de l'eau

Implantée dans une rue paisible de Schiltigheim, "Côté Rives" offre à ses résidents un environnement privilégié, à deux pas du canal. L'entrée de la résidence, située rue de l'Aar, s'ouvre sur un portail sécurisé en serrurerie barreaudée, doublé d'une haie vive qui préserve l'intimité des résidents.

Un accès piéton en partie centrale mène au hall d'entrée et aux locaux communs.

Conçu avec un soin particulier, le hall d'entrée se distingue par son ambiance chaleureuse et contemporaine. Des matériaux nobles, aux teintes raffinées, y côtoient un éclairage subtil diffusé par des appliques murales dotées d'une lumière douce et accueillante. Pour plus de sérénité et de sécurité, il est équipé d'un vidéophone.

L'accès au parking souterrain se fait discrètement par une rampe située au sud de la résidence, permettant une circulation fluide et préservant la tranquillité des lieux. Un second accès facilite l'accès au niveau du rez-de-chaussée.

Les espaces paysagers, finement aménagés, apportent une respiration végétale à la résidence. Une allée arborée mène à l'entrée, bordée d'un espace paysager et ponctuée d'essences locales\* qui évoluent au fil des saisons. Les haies et plantations soigneusement sélectionnées favorisent un cadre intimiste et ressourçant.

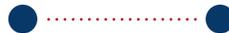
Alliant quiétude et praticité, la résidence "Côté Rives" incarne un équilibre parfait entre modernité, nature et douceur de vivre, au cœur d'un quartier dynamique et recherché aux portes de Strasbourg.



**Jardin  
paysager**



**Parking  
en sous-sol**



\*Essences au choix de l'architecte.

Les informations sur les risques auxquels cette résidence est exposée sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

## Un cadre de vie agréable

# Des appartements au confort durable, pensés pour vous

Les appartements de la résidence "Côté Rives" offrent des agencements optimisés et une belle luminosité. Certains bénéficient d'une double exposition, garantissant un ensoleillement naturel tout au long de la journée. Tous disposent d'un espace extérieur privatif : balcons ou terrasses, offrant un prolongement agréable des espaces de vie et, pour certains, une belle vue dégagée sur le canal.

La conception des plans, entre distribution intelligente des pièces et équipements de qualité offre des intérieurs agréables. Ainsi, les séjours sont le plus souvent prolongés par des cuisines ouvertes, créant un espace de vie très convivial. Les chambres, soigneusement agencées, bénéficient pour la plupart d'un vaste rangement, pratique au quotidien.

Grâce à des matériaux sélectionnés pour leur qualité et leur durabilité, ces appartements offrent une atmosphère chaleureuse et moderne. Tout a été pensé pour conjuguer esthétique et bien-être, créant des intérieurs agréables au quotidien et offrir le meilleur confort dans la durée.

## Des intérieurs bien conçus





Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels

# Des prestations de grand confort

## Les parties communes :

- Hall d'entrée décoré de carrelage, miroirs, appliques murales et plafonniers encastrés ou suspendus (selon projet de l'architecte).
- Paliers avec moquette au sol, murs agrémentés de papier peint ou revêtement, appliques murales ou spots encastrés (selon projet de l'architecte).
- Éclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Portes palières en stratifié, seuil à la suisse et joint isophonique.

## Les finitions :

- Revêtement de sol stratifié dans le séjour, la cuisine, les chambres et le dégagement.
- Carrelage Saloni\* dans la salle de bains et les toilettes.
- Portes intérieures laquées blanches avec poignées finition nickel satiné.
- Menuiseries extérieures en PVC avec coffres monoblocs.
- Faience murale Saloni\* dans les pièces humides.
- Salle de bains aménagée avec un meuble vasque, mitigeurs Grohe\*, grand miroir, applique lumineuse, baignoire ou douche acrylique, sèche-serviette Acova\*.
- Placards avec portes coulissantes (selon plan de chaque logement).
- Lave-mains dans les toilettes à partir du 3 pièces (selon plans).
- Volets roulants électriques sur toutes les ouvertures\*\* (selon plans).

## La personnalisation :

- Revêtements stratifiés, carrelages et faïences (nombreux coloris au choix dans la gamme Promogim).
- Possibilités d'options selon l'avancement des travaux.

## L'isolation et le chauffage :

- Isolation thermique intérieure (selon étude thermique) et phonique : double vitrage, menuiseries extérieures et volets roulants en PVC.
- Chauffage et production d'eau chaude assurés par une chaudière à gaz collective.

## La sécurité :

- Hall d'entrée sécurisé avec vidéophone relié à chaque appartement.
- Portes palières à âme pleine, équipées d'une serrure multipoints et de paumelles anti-dégondage. Seuils à la suisse.
- Volets roulants sur toutes les ouvertures\*\*.
- Clôture ou grillage rigide fermant la résidence sur les limites séparatives.

\* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.

\*\* Sauf sur les petits châssis.

**CHOIX  
PERSONNALISÉ**

**LOGEMENTS  
CONNECTÉS**

**ESPACES  
OPTIMISÉS**



Illustration libre à caractère d'ambiance, non contractuelle. Appartements vendus non meublés.



L'objectif de la Réglementation Environnementale 2020\* est de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et du confort des constructions, tout en diminuant leur impact carbone. Elle s'articule autour de trois principaux axes :

- Poursuivre la baisse des consommations globales des bâtiments neufs et améliorer leur performance énergétique. La RE2020 va au-delà de l'exigence de la RT2012, en insistant en particulier sur l'efficacité de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé.
- Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, de la phase de construction à la fin de vie (matériaux de construction, équipements), en passant par la phase d'exploitation (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage...), via une analyse en cycle de vie.
- Permettre aux occupants de vivre dans un lieu de vie et de travail adapté aux conditions climatiques futures en poursuivant l'objectif de confort en été. Les bâtiments résisteront mieux aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique.

\*La RE 2020 concerne tous les logements dont le permis de construire a été déposé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022.



**Simplissim, le logement connecté avec Somfy® pour un confort et une sécurité de vie au quotidien<sup>(1)</sup>.** Vous pilotez depuis votre smartphone les différentes fonctions prévues :

- Box TaHoma® de Somfy® intégrée au tableau électrique.
- Volets roulants électriques à commande radio.
- Détecteur de fumée à connecter au système.
- Lanceur de scénarios adaptés à votre quotidien.

Une solution aussi simple à faire évoluer qu'à utiliser, TaHoma® est compatible avec tous les produits Somfy® (alarme, éclairage, chauffage...) et les grandes marques de l'habitat (Legrand, Atlantic, Philips...).

(1) Après configuration et activation. Nécessite un abonnement internet et un smartphone (non fournis).

# Promogim, la valeur sûre de l'immobilier

## **SÛR DE TROUVER UNE ADRESSE BIEN PLACÉE, AU MEILLEUR PRIX.**

Parmi les 80 adresses soigneusement sélectionnées par nos 12 agences régionales, trouvez la résidence idéale pour habiter ou investir partout en France.

## **SÛR DE BÉNÉFICIER DU MEILLEUR ACCOMPAGNEMENT FINANCIER.**

Tous nos conseillers commerciaux sont formés pour vous accompagner et vous proposer le plan de financement le mieux adapté à votre situation.

## **SÛR D'ACHETER EN TOUTE SÉRÉNITÉ.**

Grâce à l'expertise et la solidité financière du 1<sup>er</sup> groupe de promotion immobilière 100% indépendant depuis plus de 55 ans, vous investissez en toute sécurité.

## **SÛR DE PROFITER D'UN SEUL ET MÊME INTERLOCUTEUR.**

Choix de l'appartement, financement, prestations, visites de chantier, démarches administratives, livraison... Votre conseiller commercial vous accompagne tout au long de votre projet.

## **SÛR DE VOUS PROJETER DANS VOTRE FUTUR ACHAT.**

Sur l'espace de vente de votre prochaine résidence, vous vivez l'expérience réelle de votre futur logement : maquette en volume du projet, échantillon des prestations, visite d'un appartement témoin.



# UNE DIMENSION NATIONALE ET UNE IMPLANTATION LOCALE FORTE



Avec à son actif plus de 110 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis plus de 55 ans, démontre son savoir-faire et son expérience en s'appuyant sur douze directions régionales expérimentées. Partenaire solide et fiable grâce à d'importants capitaux propres, Promogim, c'est aussi la sécurité financière d'une cotation exceptionnelle, une garantie financière d'achèvement des travaux, des assurances biennales et décennales sur les constructions.

Promogim sélectionne l'emplacement de ses résidences selon des critères exigeants : proximité des commerces, des écoles et des transports, présence d'espaces verts... autant d'éléments qui améliorent la qualité de vie. Promogim attache une grande importance à la qualité de ses architectures, qu'elles soient classiques ou contemporaines. Les espaces intérieurs font l'objet de la même recherche de qualité : plans fonctionnels, prestations soignées... Quant aux aménagements extérieurs, ils prévoient souvent des espaces paysagers agrémentant le cadre de vie.

Promoteur-constructeur visionnaire, Promogim traduit son engagement global et durable en matière de qualité avec des résidences répondant à des normes de plus en plus élevées en matière d'environnement et d'économie d'énergie.

**ESPACE DE VENTE :**  
**Sur rendez-vous**

Ouvert du mardi au jeudi de 14h à 19h. Vendredi et samedi de 10h à 12h30 et de 14h à 19h. Fermé dimanche et lundi

**03 88 370 370**

**DÉCOUVREZ NOS APPARTEMENTS NEUFS**  
**SUR [PROMOGIM.FR](https://www.promogim.fr)**

