



# OBERSCHAEFFOLSHEIM

— VILLA CHAMPÊTRE —

LE BIEN-ÊTRE, NATURELLEMENT, À DEUX PAS DE STRASBOURG



# OBERSCHAEFFOLSHEIM À l'orée de Strasbourg

## LA DOUCEUR DE VIVRE À LA CAMPAGNE

Jouissant d'une situation enviable en périphérie ouest de Strasbourg, Oberschaeffolsheim est un havre de sérénité, conjuguant une vie au vert avec les atouts de la capitale européenne.

Cette petite commune très prisée offre, entre étangs et canal de la Bruche, de belles perspectives d'oxygénation... à pied ou à vélo !

Attachée au bien-être de ses 2 314 habitants, elle a préservé son esprit de village rural typiquement alsacien, tout en s'intégrant dans la dynamique de l'Eurométropole. Côté mobilité, l'A351 et la N4 rapidement accessibles, 2 lignes de bus, ainsi que la piste cyclable reliant Strasbourg à Molsheim\*, assurent des déplacements faciles.

À fleur de grands paysages et à deux pas des commodités essentielles, **Villa Champêtre** propose une très belle adresse pour résider ou investir.

## PROCHE DE TOUT, PROCHE DE VOUS... \*\*



CRÈCHES  
ET ÉCOLES



700 M



ESPACE MULTISPORTS  
DU MUHLBACH



900 M



COMMERCES,  
MARCHÉ ET  
SUPERMARCHÉ



1.5 KM



COLLÈGE  
PAUL-WERNERT  
D'ACHENHEIM



14 MINUTES



CENTRE  
ÉQUESTRE ET  
PARC KLÉBER



5 MINUTES



ZÉNITH



7 MINUTES



ZONE  
COMMERCIALE  
LA VIGIE



9 MINUTES

## LA VILLE À PORTÉE DE MAIN\*\*

À 1,2 KM  
de la voie verte  
du canal de la Bruche

À 8,2 KM  
du cœur historique  
de Strasbourg

À 7,6 KM  
des bords de l'Ill

À 14 KM  
de l'Allemagne



\* Itinéraire faisant partie de l'Eurovélo 5, réalisé sur d'anciens chemins de halage  
\*\* Distances et temps indicatifs. Sources : google.com/maps, Oberschaeffolsheim.fr, Strasbourg.eu, Francevelotourisme.com

# LES RÉSIDENCES

## DANS UN CADRE BUCOLIQUE, UNE ARCHITECTURE SOIGNÉE MARIANT MODERNITÉ ET TRADITION

Située à la lisière de grands espaces naturels, **Villa Champêtre** est un ensemble résidentiel de charme. S'insérant avec respect dans son bel environnement, il puise son inspiration architecturale dans le tissu bâti des villages alsaciens.

Il se compose de 5 maisons 5 pièces et de petits immeubles intimistes proposant des appartements du 2 au 4 pièces. Leurs volumes principaux sont d'une élégante sobriété. Grâce à des toitures à deux pans en tuiles de terre cuite rouge nuagé, intégrées à l'attique, ils reprennent fidèlement l'échelle de l'habitat individuel.

Nombreux sont les appartements à bénéficier des bienfaits d'une double ou d'une triple orientation. Et la qualité de vie se prolonge au-dehors par le biais d'agréables jardins, de balcons ou de terrasses solarium.



JARDINS  
by ICADE

Profitant du concept des Jardins by ICADE, **Villa Champêtre** accorde une large place à la nature, à la végétalisation source de biodiversité, ainsi qu'aux déplacements doux.

- Des espaces verts occupant plus de 2 100 m<sup>2</sup>
- Un petit jardin paysager commun agrémenté de mobilier d'assise
- Un potager partagé avec carrés de culture et composteur
- Prolongements extérieurs des logements intégrant de belles jardinières
- Des locaux vélos avec station de gonflage et espace maintenance



# LES MAISONS

## LUMINEUSES ET CHALEUREUSES DANS UN ÉCRIN DE VERDURE

Le vocabulaire architectural des maisons de **Villa Champêtre** dialogue harmonieusement avec celui des résidences voisines. Leur personnalité naît, en façade, d'une alternance d'enduit clair réfléchissant la lumière et de bardage bois empreint d'authenticité. Chacune dispose d'un espace d'accueil paysager, d'une place de stationnement privative, mais aussi d'un garage.

En rez-de-chaussée, la spacieuse pièce de vie formée par le salon et la cuisine américaine est propice au bien-être, aux réjouissances et aux moments de partage. Son exposition Sud-Ouest garantit un ensoleillement des plus généreux. Elle s'ouvre en grand sur un autre endroit préféré de la famille : la terrasse et le jardin arboré profitant de toute l'intimité nécessaire.



DÉCOUVREZ VOTRE RÉSIDENCE  
EN MAQUETTE 3D SUR :  
[icade-immobilier.com](http://icade-immobilier.com)



## Le mot de l'architecte

“ Villa champêtre, c'est une architecture à l'échelle humaine, proche de la ville, proche de la nature : que l'on soit plutôt maison ou appartement, grâce aux balcons, aux jardins et au parc tout proche, le vert s'invite au cœur des habitations !

Villa champêtre, c'est le confort des attiques, l'image familière des toitures à deux pans ; c'est la pureté des lignes et la chaleur du bois ; c'est trouver son intimité, et habiter ensemble...

Le projet s'inspire des codes classiques de la maison : clôture, jardin, gabarit, toiture, matériaux pour les incorporer à une architecture plus contemporaine. Des volumes de maisons se relient entre eux, et séquentent la rue. De larges ouvertures, des terrasses généreuses, une multi-orientation permettent de maximiser la luminosité et les apports solaires passifs, pour un confort de vie optimal.”

Oslo Architectes

# 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<sup>(1)</sup>.

### 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)

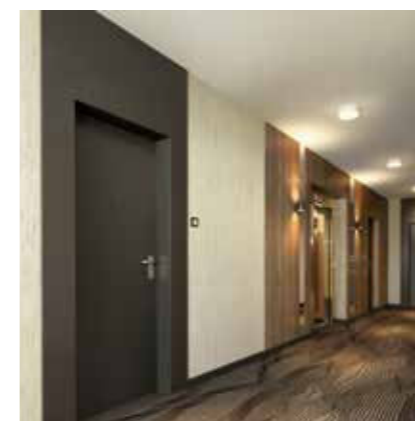
### INTERNET PARTOUT ET DE QUALITÉ

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).

### UNE SOLUTION SIMPLE ET UN SERVICE CLÉ EN MAIN

- Vous bénéficiez d'un rendez-vous avec un spécialiste pour la **prise en main et la configuration** de tous les équipements préinstallés au sein de votre logement.
- Pour vivre le logement connecté en toute sérénité et pour faire évoluer vos équipements, **nous vous accompagnons durant 3 mois** dès la livraison de votre logement.
- Nous vous offrons **2 ans de garantie** sur le pré-équipement de votre logement.

(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 choisies 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, un système de surveillance avec caméra\*, 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

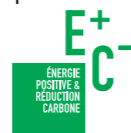
- Large choix de sols pour l'entrée, le séjour, les dégagements et les chambres
- Sols de la salle de bains et WC carrelés
- Placards selon disposition du logement
- Salle de bains équipée d'un meuble vasque, miroir bandeau lumineux, radiateur sèche serviettes, faïence murale, baignoire ou receveur de douche extra plat
- WC suspendus
- Chauffage au sol
- Volets roulants dans toutes pièces hors WC, salle de bains/d'eau, rangement
- Robinet extérieur dans les jardins privatifs
- Local à vélos et poussettes, station de réparation pour vélos
- Maisons et appartements disposent d'un cellier

### SÉCURITÉ

- Porte palière munie d'une serrure 5 points A2P\* et microviseur
- Éclairage sur les balcons, terrasses et/ou jardins privatifs
- Visiophone pour les appartements
- Éclairage des parties communes par détection de présence
- Accès parking avec télécommande individuelle

### ÉNERGIE

- Conforme à la Réglementation Thermique en vigueur
- Accès à l'application web permettant d'estimer les consommations énergétiques
- Chaudière collective à gestion individuelle, raccordée au gaz vert, pour les appartements
- Pompe à chaleur air/eau pour les maisons
- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique
- Mitigeur thermostatique dans la salle de bains



## 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

# Bienvenue chez vous



## 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

# OBERSCHAEFFOLSHEIM

— VILLA CHAMPÊTRE —

## Rue de la Musau



## SE DÉPLACER\*



### EN VOITURE

- Depuis A35 (Mulhouse/Bâle), suivre direction A351 « Saverne – Haute-pierre – Koenigshoffen »
- Accès à l'A351 à 2,7 km (en connexion rapide avec A35)



### EN TRAIN

- Gare TER/TGV de Strasbourg à 8,9 km desservant la gare de Paris-Est en 1h50 env.



### EN AVION

Aéroport de Strasbourg-Entzheim à 8,2 km via la D222

### EN TRANSPORTS EN COMMUN



### BUS

Arrêt « Oberschaeffolsheim Mairie » à 350 m - lignes 41 (Poteries / Les Halles <--> Achenheim Ouest) et 240 (Scharrachbergheim <--> Strasbourg) desservant notamment « Les Halles / Sébastopol » en 23 min

## ICADESTORE

44 avenue de Rhin 67000 Strasbourg

## 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.



\* Distance et temps indicatifs. Sources : google.com/maps, oui.sncf, cts-strasbourg.eu. Icade Promotion - Immeuble Open - 27, rue Camille Desmoulins - CS 10166 - 92445 Issy-les-Moulineaux Cedex - SASU au capital de 29 683 456 euros - RCS Nanterre 784 606 576 - N° Orias 13003036 - IOBSP Mandataire Non Exclusif Carte T CPI 7501 2016 000 016 385 délivrée par la CCI de Paris. Illustrations non contractuelles, à caractère d'ambiance. Appartements et terrasses/balcons vendus non meublés. Nombre et essence des arbres non contractuels. Crédits photo : Myphotoagency. Perspectives réalisées par MagArch. Octobre 2021. Artkont - GUTENBERG

