

BISCHHEIM (67)

Les Jardins Sophoras

MARIGNAN



UNE RÉSIDENCE CONTEMPORAINE, À L'ARCHITECTURE DYNAMIQUE

Située le long de la route de Brumath et de la rue Edmond-Flamand, la résidence **Les Jardins Sophoras** offre des appartements du studio au 4 pièces répartis sur 2 étages plus 2 attiques. Elle se compose de 3 bâtiments reliés par un hall d'entrée commun, qui accueille également 2 vastes locaux à vélos. Cette connexion facilite les déplacements au quotidien tandis que la disposition « en peigne » de la résidence permet d'offrir de nombreux logements avec vue sur l'espace paysager et arboré de la parcelle.

Dans cet environnement arboré et laissant la part belle aux mobilités douces, la résidence **Les Jardins Sophoras** affiche un style moderne et sobre.





TRANQUILITÉ ET PRATICITÉ

- Un résidence avec balcons, loggias, terrasses et de grands jardins privés
- Des toitures végétalisées et des panneaux photovoltaïques implantés en toiture
- Des locaux vélos
- Des places de stationnement au sous-sol

*Une vie résidentielle au grand air
depuis votre balcon, loggia,
terrasse ou jardin privatif*

UN JARDIN ARBORÉ POUR PROFITER DU GRAND AIR

Au cœur de la résidence **Les Jardins Sophoras**, un vaste jardin commun accueille une trentaine d'arbres qui procurent fraîcheur et intimité, avec différentes essences d'arbustes et massifs de fleurs vivaces tel que les merisiers, les sophoras, les aubépines, les pervenches, fougères...

Chaque appartement du rez-de-chaussée dispose d'un jardin privatif délimité par des haies arbustives, créant ainsi d'agréables havres de verdure. Dans les hauteurs, les appartements des étages supérieurs se prolongent de balcon ou loggia. Enfin, dans les deux derniers étages en attiques, des terrasses généreuses invitent à des moments privilégiés en plein air avec une vue panoramique sur les alentours...



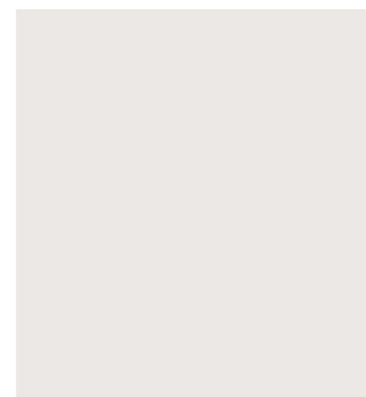


DES APPARTEMENTS CHALEUREUX ET LUMINEUX

Du studio au 4 pièces, les appartements se démarquent par la diversité de leurs agencements, permettant de laisser libre cours à toutes les envies d'aménagement. Profitant d'une double exposition présente dans une majorité de logements, ils mettent résolument la lumière à l'honneur pour mieux magnifier votre quotidien. Leurs pièces de vie conviviales s'ouvrent toutes sur un agréable

espace extérieur, jardin privatif, balcon, loggia ou terrasse, conçu comme une véritable pièce en plus où se ressourcer.

Leurs larges ouvertures permettent quant à elles de profiter chaque jour de l'agréable cadre de vie offert par la résidence ou encore de vues reposantes sur la nature en cœur d'îlot.



DES ESPACES DE VIE TOUT CONFORT

Des prestations dédiées
à votre bien-être

ÉNERGIE

- Règlement thermique RE2020
- Production d'eau chaude sanitaire par pompes à chaleur air-eau
- Chauffage collectif par chaudière au gaz à très haute performance énergétique
- Production d'électricité renouvelable par panneaux photovoltaïques implantés en toiture
- Éclairage des parties communes par détecteur de présence

CONFORT

- Menuiseries en PVC à double vitrage
- Volets roulants dans toutes les pièces
- Faiences au droit des baignoires dans les salles de bains
- Hall d'entrée décorés avec soin
- Radiateur sèche serviette
- Meuble vasque équipé

SÉCURITÉ

- Contrôle d'accès du hall d'entrée par visiophone
- Portes palières équipés de serrures 3 points
- Parking sécurisé en sous-sol
- Locaux vélos



BISCHHEIM, UNE VILLE D'HISTOIRE ET DE NATURE

Bischheim, 7e ville du Bas-Rhin, bénéficie d'une localisation privilégiée, à seulement 4 kilomètres du centre-ville de Strasbourg. Sa connexion aux axes routiers majeurs facilite les déplacements, tandis que ses réseaux de bus garantissent une liaison fluide au quotidien avec le cœur de la métropole. Une future ligne de tramway permettra bientôt aux Bischheimois de rejoindre l'hypercentre de Strasbourg en quelques minutes.

La proximité immédiate de Bischheim avec plusieurs bassins économiques lui confère également une position stratégique. À quelques pas, se trouve l'Espace Européen de Schiltigheim qui accueille quelques 580 entreprises et offre un terrain fertile aux activités commerciales. La présence du Technicentre SNCF et du Pôle automobile de Bischheim-Hœnheim constitue un autre pilier économique d'importance.

Bischheim est aussi une ville d'histoire et jouit d'un patrimoine varié : le château de la Cour d'Angleterre, classé monument historique, trône majestueusement aux abords de la ville, entouré par l'III, et l'église protestante, rare exemple néo-classique alsacien, abrite un orgue Silbermann de 1715. La ville célèbre régulièrement son lien indéfectible avec le ferroviaire via sa motrice prototype du TGV 001 : symbole du dynamisme de Bischheim, cette acquisition rappelle fièrement l'histoire ferroviaire qui a marqué la région.

Aujourd'hui, la ville est aussi appréciée pour son cadre de vie verdoyant : avec un tiers de sa superficie dédié aux espaces verts et naturels, soit près de 140 hectares. Dans leur sillage, 650 jardins familiaux animent la vie locale et proposent des activités variées telles que des cours de taille de fruitiers et des ateliers de jardinage bio. Vivre à Bischheim, c'est aussi y grandir grâce à un réseau de 6 écoles maternelles, 4 écoles élémentaires, une micro-crèche, un jardin d'enfants et des accueils de loisirs.

VIVRE AU SEIN D'UN QUARTIER DYNAMIQUE ET FAMILIAL

Le quartier Ouest de Bischheim séduit par un panel de commodités à portée de main. Des commerces de proximité assurent une vie quotidienne facilitée : boulangerie-pâtisserie, boucherie, coiffeur, fleuriste, plusieurs médecins, opticiens et services sont disponibles dans un rayon d'un kilomètre autour de la résidence.

Le quartier est également relié aux grands bassins économiques de la région et accueille plusieurs écoles maternelles et élémentaires.

Les amateurs de sport apprécieront la proximité du stade Romens, de deux city-stades en accès libre et célèbre parc de la Ballastière accessible en moins de 20 minutes à vélo.



À PROXIMITÉ DES SERVICES INDISPENSABLES DU QUOTIDIEN



Arrêt de bus Marc-Seguin ligne 76, C9 : 2 min* à pied
Arrêt de bus Poincaré ligne 60, C9 : 6 min* à pied
Gare (TER) de Bischheim :
5 min* à vélo, 4 min* en voiture
Gare SNCF de Strasbourg : 7 min* en voiture
À 200 m* de la future ligne de tramway prévue pour 2026



École maternelle et primaire Les Prunelliers :
7 min* à pied
Collège Alphonse de Lamartine : 13 min* à pied
Collège Leclerc : 19 min* à pied



Grande surface à 13 min* à pied, 3 min* en voiture
Supermarché à 230 m*
Épicerie à 300 m*
Salon de coiffure à 350 m*
Pharmacie à 400 m*
Médecin à 450 m*
Hypermarché à 1 km*
Centres Commerciaux :
Shopping Promenade - Coeur Alsace
et Shop'in Mundo' à 6 min* en voiture



Centre-ville de Strasbourg :
7 min* en voiture



ACCÈS PAR LA ROUTE

- Autoroute A4/A35 à 4 min*
- Aéroport de Strasbourg à 20 min* en voiture

ACCÈS TRANSPORTS EN COMMUN

- Arrêt de bus Marc-Seguin ligne 76, C9 à 2 min* à pied
- Arrêt de bus Poincaré ligne 60, C9 à 6 min* à pied
- Gare TER de Bischheim à 5 min* à vélo et 4 min* en voiture
- Gare SNCF de Strasbourg à 7 min* en voiture
- Future ligne de tramway à 200 m*



NOVA
STRASBOURG (67)

NOS EXEMPLES DE RÉALISATIONS DANS VOTRE RÉGION



PIXELIUM
STRASBOURG (67)

*Source : Google Maps / Mappy - MARIGNAN, siège social : Tour Hekla - 52 av. du Général de Gaulle 92800 Puteaux - Société par Actions Simplifiée au capital de 12.000.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE. Illustrations et plans non contractuels dus à la libre interprétation des artistes. Les appartements, balcons, loggias, terrasses et jardins privatifs sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Crédits photos : MyPhotoAgency. Architecte : RHB Architectes. Perspectiviste : Visiolab - Février 2024.

MARIGNAN

Marignan est un spécialiste de la promotion immobilière d'envergure nationale fort de 50 ans d'expérience et de savoir-faire.

À travers notre réseau de 13 agences, Marignan est implanté dans toutes les grandes métropoles régionales. Cet ancrage local historique confère à nos équipes une compréhension fine des enjeux des territoires, des besoins des collectivités et des attentes de nos clients.

Grand nom de la promotion immobilière, Marignan offre une gamme de produits et services en constante évolution et imagine des espaces de vie toujours plus innovants, désirables et durables.

Notre cœur de métier est l'habitat, qu'il soit collectif ou individuel. Notre ambition est d'offrir un cadre de vie qui réponde aux besoins spécifiques de ceux qui y habitent et qui s'adapte aux usages évolutifs du logement.

Nous ajoutons à ce savoir-faire historique l'immobilier d'entreprise pour penser et réaliser des espaces en adéquation avec les nouveaux modes de travail.

03 67 95 15 15
marignan.immo