

OSTWALD

L'ORÉE DU LAC

Les Rives du Bohrie
67540 Ostwald

ICADESTORE

44, Avenue Du Rhin
67100 Strasbourg



ICADE, L'IMMOBILIER DE TOUS VOS FUTURS

Foncière, développeur et promoteur, Icade est un opérateur immobilier intégré, qui conçoit des produits et des services immobiliers innovants pour répondre aux nouveaux usages et modes de vie urbains. Plaçant la RSE et l'innovation au cœur de sa stratégie, Icade est au plus près des acteurs et des utilisateurs qui font la ville – collectivités et habitants, entreprises et salariés, institutions et associations... Icade allie l'investissement en immobilier tertiaire et de santé à la promotion pour réinventer le métier de l'immobilier et contribuer à l'émergence des villes de demain, vertes, intelligentes et responsables. Icade est un acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales. Société cotée (SIC) sur Euronext Paris, son actionnaire de référence est le Groupe Caisse des Dépôts. Ce sont ces convictions qui guident notre ambition : bâtir l'immobilier de votre futur.



OSTWALD

L'ORÉE DU LAC

L'ESSENCE D'UN NOUVEL HABITAT



Ostwald, un cadre urbain durable et harmonieux

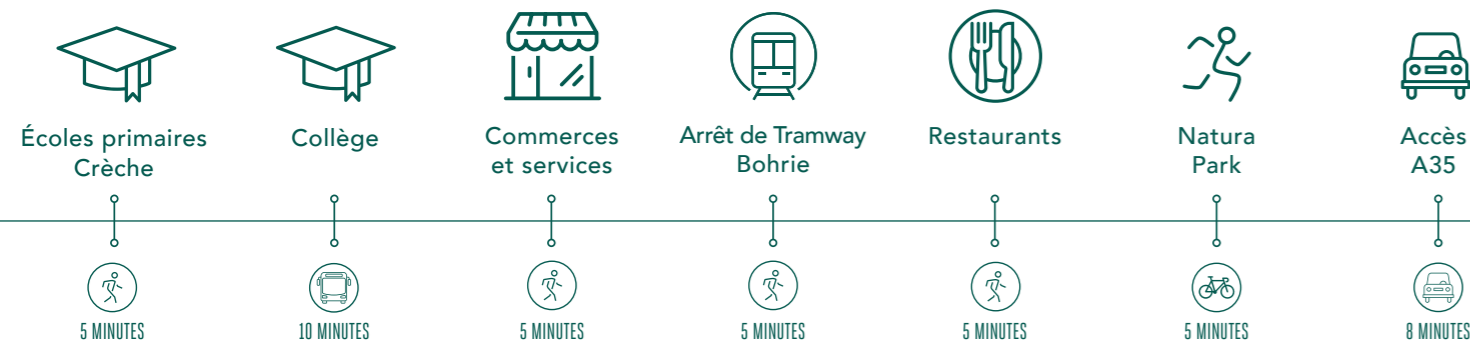
HABITER LA NATURE AUX PORTES DE STRASBOURG

À l'ouest d'Ostwald, commune de l'Eurométropole, l'écoquartier Les Rives du Bohrie s'intègre dans un environnement naturel exceptionnel. Imaginez une résidence idéalement située, desservie par le tramway, vous permettant d'habiter à la fois au bord de l'eau et à seulement 10 km du cœur de Strasbourg.

Profitez d'équipements publics, de commerces et services tout proches : écoles et crèches mais aussi bibliothèque et théâtre occuperont ce nouvel espace durable en plein essor.



PROCHE DE TOUT, PROCHE DE VOUS...



LA VILLE À PORTÉE DE MAIN

À 100 M
Arrêt de Tram
Bohrie

À 1 KM
Du centre
d'Ostwald

À 15 Min
Du centre
de Strasbourg

Écoquartier Les Rives du Bohrie

UN ESPACE DURABLE ET ÉQUILIBRÉ



Avec des résidences bioclimatiques, le développement des transports en commun et des déplacements doux, Les Rives du Bohrie accueillent une nouvelle ère urbaine qui mêle avec aisance préservation de l'environnement et confort.

Goûtez à une douceur de vivre quotidienne, une nature omniprésente occupant près de 60% des espaces. Prairie hygrophile, lieux de renaturation, 90 jardins familiaux, espaces de maraîchage, sans oublier l'étang du Bohrie et ses berges aménagées en chemins de promenade.

Choisissez le calme et la sérénité d'un lieu propice à l'épanouissement, proposant un habitat innovant, conçu avec des matériaux responsables et raisonnés. Du bois, des façades habillées de plantes grimpantes, une palette végétale riche et équilibrée intègrent avec légèreté L'Orée du Lac dans cette nouvelle bulle verte.

Un quartier vivant et participatif

Les Rives du Bohrie offrent également une large place aux espaces publics de qualité et à la rencontre. Outre les îlots naturels accessibles aux habitants, des espaces publics seront aménagés. Un écoquartier qui prône le partage, l'échange et l'harmonie permettant de se retrouver autour d'une passion commune et de partager des plaisirs simples en famille ou entre amis.



Opter pour l'écomobilité

En immersion dans cet environnement naturel rare, vous pourrez enrichir encore davantage votre quotidien en choisissant les solutions mises en avant par la conception responsable des Rives du Bohrie.



Pistes cyclables

Des chemins piétonniers et pistes cyclables sécurisés sillonnent l'écoquartier et relient agréablement les points essentiels du quotidien.



Tramway

L'un des 3 arrêts de tramway (Bohrie, Hôtel de Ville, Whirhel), se situe au pied de la résidence, vous conduisant en quelques minutes au centre de Strasbourg.



Auto-partage

Profitez des 3 stations d'auto-partage à 5 minutes à pied.



Stationnement

L'écoquartier compte des parkings souterrains et limite ainsi l'impact de la voiture sur le paysage.

Choisir cet écoquartier, c'est un état d'esprit !

Habiter Les Rives du Bohrie, c'est partager des valeurs communes et s'engager ensemble pour le respect de la nature, l'épanouissement de chaque individu et le développement du lien social.

Souhaitez vivre autrement, en tenant compte des enjeux d'une ville plus durable qui vous donne les clés pour être éco-citoyen.

Une résidence au bord de l'eau

L'ESSENCE D'UN NOUVEL HABITAT

L'ORÉE DU LAC SE NICHE ENTRE FORÊT, ÉTANG ET JARDINS, DANS UN ENVIRONNEMENT PRÉSERVÉ DE 30 HECTARES.

Déclinés du 2 au 5 pièces, les appartements bénéficient de vastes espaces de vie dotés de belles surfaces de rangements (celliers à l'extérieur et/ou à l'intérieur) ainsi que de larges ouvertures sur les ensembles paysagers bordant la résidence.

Profitez de pièces lumineuses grâce à une double ou triple orientation, vous offrant une vue unique sur le lac et sur les nombreux îlots végétalisés.

La résidence offre de belles terrasses en gradins, des balcons en débord ou des loggias, pour la plupart exposés plein sud.



L'Orée du Lac, ce lieu de vie est aussi pensé comme un lieu de loisirs et de socialisation où les espaces communs favorisent l'entraide et les rencontres.



Application de voisinage
mise à disposition pour faciliter les échanges entre habitants



Possibilité de bornes de chargement
dédiées aux véhicules électriques



Local partagé
30 m² dédié à la copropriété



Locaux vélos
aménagés d'un casier par appartement
Station d'entretien et de nettoyage



Jardins partagés en cœur d'îlot



Bibliothèque partagée
au sein de la résidence

Un projet éco-responsable

QUAND L'INNOVATION SE MET AU SERVICE DE L'ÉCOLOGIE

L'Orée du Lac s'inscrit dans une démarche d'innovation visant un renouveau des méthodes de construction traditionnelles. Le programme ainsi développé propose une construction bois en grande partie, pour une empreinte carbone diminuée. L'objectif est d'accompagner l'impulsion écologique qui guide l'écoquartier. Le niveau de qualité est optimal, dans un souci de respect de l'environnement, pour un cadre de vie harmonieux et profitable à tous. Cette approche responsable et durable induit que votre logement intègre déjà les futures normes environnementales et saura répondre aux prochaines exigences réglementaires en matière de performance énergétique de demain.



UN PROJET LABELISÉ POUR SA DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Lancé par l'État pour les constructions neuves de 2020, ce label expérimental préfigure la future réglementation énergétique. Il valorise les projets à énergie positive et à faible empreinte carbone.

LES VERTUS DE L'ORÉE DU LAC SONT MULTIPLES



Conception bioclimatique :
Recours à l'éclairage naturel avec de grandes ouvertures, présence de volets ou brise soleil selon les orientations



Intérieur plus sain :
Matériaux de construction à faible émission de produits nocifs, appartements traversants pour une meilleure ventilation



Limitation des charges de copropriété :
Faible coût électrique des parties communes, entretien extérieur facilité, meilleure gestion des déchets...



Confort thermique :
Logements tempérés en toute saison, chaleur douce en hiver et logements frais en été



Économie d'énergie :
Consommation d'électricité et coût de chauffage réduits, déperdition de chaleur limitée



Confort acoustique :
Grandes performances en matière d'isolation phonique

Des plans et des prestations sur-mesure

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

- Parquet stratifié dans l'entrée, le séjour, la cuisine, les dégagements et les chambres
- Sols 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
- Faïence dans la salle de bains
- Volets roulants compatibles motorisation dans les chambres et les séjours
- Placards selon disposition du logement
- Robinet extérieur dans les jardins privatifs et pour la plupart des terrasses
- Cave
- Locaux à vélos particulièrement dimensionnés

SÉCURITÉ

- Porte palière 5 points munie d'une serrure A2P*
- Contrôle d'accès de la résidence par vidéophone
- Éclairage des parties communes par détection de présence
- Accès parking en sous-sol avec télécommande individuelle

ÉNERGIE

- Conforme à la Réglementation Thermique en vigueur
- Accès à l'application web permettant d'estimer les consommations énergétiques
- Chauffage au sol
- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique

LES AVANTAGES DE VOTRE LOGEMENT NF HABITAT

QUALITÉ DE VIE

- Des lieux de vie plus sûrs et qui favorisent la santé.
- Des espaces agréables à vivre, pratiques et confortables.
- Des services qui facilitent 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.

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.



ICADESTORE

Véritables lieux de conseils, d'inspiration et de découverte, nos Icade Stores vous proposent une nouvelle expérience de l'immobilier neuf.



Venez rencontrer nos experts qui vous accompagneront tout au long de vos projets immobiliers.



Une nouvelle expérience digitale s'ouvre à vous grâce à la 3D et aux configurateurs d'appartement online.



Venez personnaliser votre logement grâce à la matériauthèque.



DÉCOUVREZ VOTRE APPARTEMENT EN MAQUETTE 3D, FLASHEZ LE QR CODE !





Votre logement intelligent et connecté

VOTRE LOGEMENT INTELLIGENT ACCUEILLE TOUTES VOS ENVIES D'OBJETS CONNECTÉS



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).



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.**



PLUS DE CONFORT, DE SÉCURITÉ ET D'ÉCONOMIE GRÂCE AU PACK DOMOTIQUE INCLUS

Avec votre box domotique 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. Ouverte et évolutive, votre box peut accueillir d'autres objets connectés.



• Gestion du chauffage par thermostat intelligent

Il s'ajuste automatiquement en fonction de vos besoins ou de vos habitudes de vie pour que vous ayez toujours la température idéale chez vous. Il vous permet de réaliser des économies.



Halls by Icade

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. 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 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 connectée polydéportée...



Halls
by
ICADE

FABRIK

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

Une décoration élégante associée à des matériaux bruts pour se reconnecter à l'essentiel en toute quiétude.

Les touches graphiques en acier viennent habiller les Halls Fabrik et contraster avec les couleurs chaudes du bois.

Une ambiance décorative sobre et subtile, axée sur la durabilité.



**ICADE RÉINVENTE LES HALLS,
POUR VOUS FAIRE VIVRE UNE
EXPÉRIENCE SENSORIELLE INÉDITE,
VOUS OFFRANT UN CONFORT ULTIME
ET UNE SÉCURITÉ OPTIMALE.**

