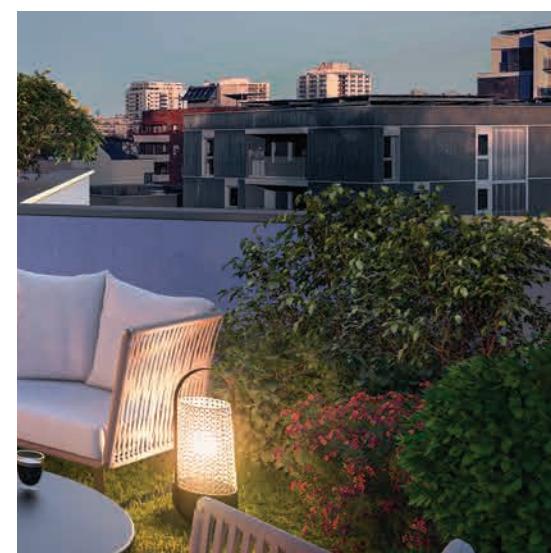
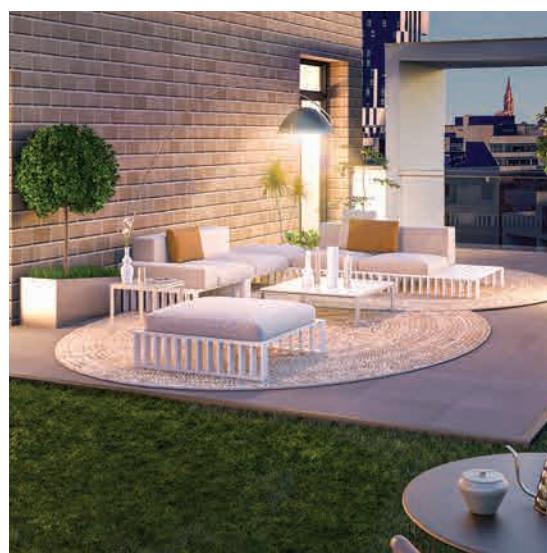
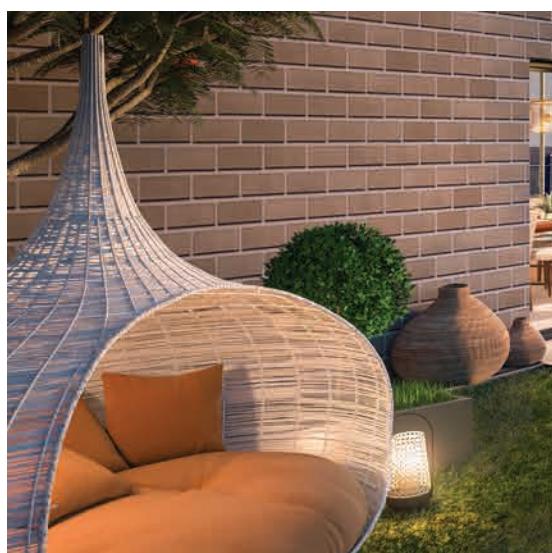


STRASBOURG NEUDORF - **QUINTESSENCE**

LA PLUS PURE DÉFINITION DE L'ART DE VIE,
DANS UN QUARTIER PRISÉ



STRASBOURG L'EUROMÉTROPOLE À L'OPTIMISME PLURIEL

Une ville à la fois entreprenante, internationale et cultivant un art de vivre inédit.

Singulière et à la forte personnalité, Strasbourg, dotée d'une situation géographique unique à 1h45⁽¹⁾ de Paris en TGV, rayonne sur tout le grand Est. La ville inscrite au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO, est en outre le siège des grandes institutions européennes. Portée par ses innombrables atouts, elle séduit 20 000 nouveaux habitants par an⁽²⁾, désireux d'un cadre de vie à la fois empreint d'authenticité et d'avant-garde. À son dynamisme économique et son pôle universitaire de renom, elle ajoute des projets urbains d'envergure, œuvrant au quotidien pour offrir aux strasbourgeois un environnement d'exception. Son offre culturelle riche de 9 000 événements annuels⁽³⁾ s'associe à ses 600 kilomètres de pistes cyclables⁽⁴⁾ et ses multiples espaces verts, invitant chacun à vivre, parcourir et profiter de la ville au gré de ses envies.



Quartier Petite France, emblématique du cœur historique Strasbourg, à 15 minutes* à vélo



Place Kléber et la cathédrale Notre-Dame à 6 stations de tramway*

Ce qu'il faut savoir

1^{ère} ville cyclable⁽³⁾
de France et 4^e mondiale⁽³⁾

430 ha⁽³⁾
d'espaces verts

23 659 entreprises⁽⁵⁾
dont les majors internationaux de l'industrie

1^{ère} université de France
en nombre d'étudiants
avec 38 composantes et 77 unités de recherche⁽⁶⁾

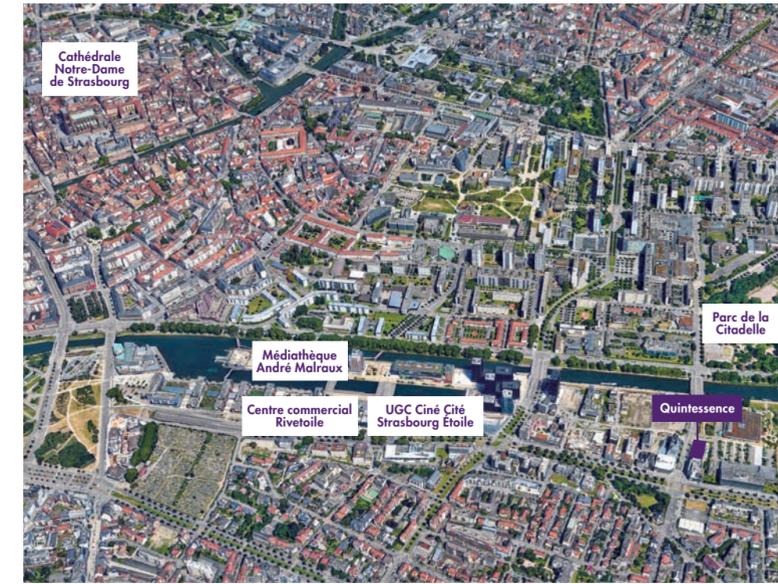
4 pôles
de compétitivité
Biovalley France, Hydreos, Pôle Fibres Energivie, Véhicules du Futur⁽⁶⁾



Centre commercial Rivetoile



Piste cyclable quartier Robertsau



Cathédrale Notre-Dame de Strasbourg

Médiathèque André Malraux

Centre commercial Rivetoile

UGC Ciné Cité Strasbourg Étoile

Parc de la Citadelle

Quintessence



Le Parc de la Citadelle



Médiathèque André Malraux

NEUDORF, À LA LISIÈRE DE DANUBE UN QUARTIER HISTORIQUE QUI NE CESSE D'ÉVOLUER

Un quartier recherché, à seulement 15 minutes* à pied du cœur historique de Strasbourg.

Quintessence prend place dans le prolongement du quartier Danube, au nord de Neudorf, un ancien faubourg de Strasbourg devenu aujourd'hui le quartier où il fait bon vivre. Cette adresse d'exception à deux pas des quais du bassin Dusuzeau, associée à merveille effervescence, nature et proximité. Une nature déployée, à 200 mètres* de la résidence, par le Parc de la Citadelle, permettant de profiter de ses équipements multisports.

Particulièrement apprécié des strasbourgeois pour son atmosphère unique portée par ses multiples commerces et terrasses de restaurants, le quartier profite de nombreux équipements, Médiathèque André Malraux ou Cité de la Musique et de la Danse... auxquels s'associent à 600 mètres*, les salles de cinéma du multiplex UGC Ciné Strasbourg et les 85 boutiques du centre commercial Rivetoile. Enfin, l'adresse est idéale pour les familles qui bénéficient de la proximité d'infrastructures scolaires de qualité, pour un quotidien serein. L'Université de Strasbourg se rejoint quant à elle, en seulement 3 stations de tramway*.

Proche de tout, proche de vous...



UNE SIGNATURE ARCHITECTURALE SÉQUENCÉE AUX LIGNES PURES ET ÉLANCÉES

Élégante, la résidence Quintessence séduit d'emblée par son architecture inspirée du patrimoine portuaire du quartier.

La résidence intimiste se compose de 41 appartements seulement. Dans une parfaite harmonie avec le cadre qui l'entoure, elle offre aux regards une écriture architecturale contemporaine. Cet équilibre est apporté par de multiples ouvertures, retraits et avancées. Un jeu de hauteurs renforcé par le remarquable mariage de matériaux qui habillent cette réalisation d'avant-garde. Ils se composent de briques accompagnées d'enduits bleutés, encadrant les appartements, et soulignées de menuiseries aux tons gris givré. Pour parfaire ce tableau, les extérieurs des appartements se dévoilent, invitant à deviner pour certains, des espaces à vivre plein ciel et des vues dominant la ville.



UN ÉCRIN DE VERDURE AU CŒUR DE L'ANIMATION CITADINE

Située rue Alfred Kastler, Quintessence offre à ses résidents l'intimité de jardins paysagers.

Côté jardins, la résidence révèle un véritable cocon de douceur et de verdure, généreux, ressourçant, inédit. Il se déploie en une riche variété de plantes et d'arbustes aux belles essences. Les trois jardins privés prolongeant les appartements en rez-de-chaussée assurent pleinement l'intimité des résidents par leurs belles haies. Ces écrins verdoyants font écho aux terrasses végétalisées et aux multiples espaces extérieurs qui accompagnent naturellement les appartements situés aux étages.



DES ESPACES EXTÉRIEURS EXCLUSIFS L'INATTENDU DÉVOILÉ EN CŒUR DE VILLE

**Quintessence offre pour la plupart des appartements,
des extérieurs d'exception pour profiter des belles journées toute l'année.**

Propices à une atmosphère unique au quotidien et révélant un confort résolument dans l'air du temps, les séjours des appartements se prolongent généreusement de spacieuses loggias, vastes balcons, grands jardins privatifs ou magnifiques terrasses en attique. Certaines terrasses offrent des espaces d'exception, promesse de beaux moments de détente, à vivre en famille ou entre amis.

Les 3 et 4 pièces du rez-de-jardin bénéficient d'une terrasse prolongée de jardins de plus de 100 m².

Au 1^{er} étage, 2 appartements atypiques de 2 pièces, se parent d'une terrasse et d'un "jardin suspendu" à ciel ouvert. Enfin, l'attique révèle 3 duplex d'exception de 5 et 7 pièces, à vivre comme des maisons sur le toit.

Ils s'ouvrent plein ciel sur leur terrasse privative et son jardin engazonné.



DES INTÉRIEURS REMARQUABLES DE RAFFINEMENT LA PLUS PURE EXPRESSION DU BIEN-ÊTRE

Déclinés du studio au 7 pièces duplex,
les appartements de **Quintessence**, affirmant un style résolument contemporain,
répondent à toutes les attentes de confort.

Les 41 appartements de la résidence composent un grand choix de surfaces
et de plans d'aménagement, pour tous les styles de vie.

Dotées de prestations de standing, les intérieurs offrent de magnifiques volumes
pour un confort unique. Les cuisines s'ouvrent sur les séjours,
gage d'espace et de convivialité. Côté nuit, certains appartements bénéficient
d'une suite parentale, composée d'une chambre et d'une salle de bains.

Aux derniers étages, telles des maisons sur le toit, 3 duplex s'octroient
le privilège d'un séjour double hauteur.

Baignés d'une lumière naturelle, les appartements de **Quintessence**
profitent pour certains de doubles ou triples expositions, ouverts sur leur loggia,
balcon, terrasse ou jardin privatif.



PRÉLUDE À UN CONFORT D'EXCEPTION

Pur reflet du standing de **Quintessence**,
le hall d'entrée traversant, lumineux et chaleureux,
guide les pas de chacun et invite à découvrir cette nouvelle adresse.

Le sas d'entrée et le hall, sécurisés grâce à un contrôle d'accès par digicode,
vidéophone et badge Vigik®, font l'objet d'un agencement raffiné et soigné,
réalisé par notre architecte d'intérieur.

Pour le hall imaginé comme le passage en douceur de l'extérieur vers l'intérieur,
les matériaux nobles offrent un subtil contraste. L'éclairage soigneusement étudié,
se déploie par un claustra de briques. Il met en lumière les volumes généreux et
donne au hall une élégance en totale adéquation avec les façades élancées.

Pour le confort des familles, un espace poussette séparé est accessible
depuis le hall. Un vaste local vélo de près de 90 m², totalement sécurisé,
profite d'une entrée individuelle depuis la rue Alfred Kastler.

Enfin, les résidents bénéficient d'un appartement d'hôte meublé de 2 pièces.
Ce service inédit, mis à leur disposition permet de recevoir
amis ou famille de passage.

DES PRESTATIONS DE STANDING UN BIEN-ÊTRE UNIQUE

- Dans un souci de finesse, les menuiseries extérieures avec oscillo-battants sont en aluminium.
- L'élégance est de mise à travers les sols des chambres et du séjour réalisés en parquet stratifié, ceux de la cuisine et des pièces d'eau sont parés de carrelage 43 x 43 cm en grès cérame.
- En toute sobriété, les murs et les plafonds des pièces de vie sont enduits de peinture blanche lisse à faible émission pour une meilleure qualité de l'air.
- Les salles de bains et salles d'eau sont habillées d'une élégante faïence murale à hauteur d'huisserie. Elles sont équipées pour votre confort, d'un meuble vasque avec miroir, d'une application lumineuse, d'un radiateur sèche-serviettes.
- WC suspendus.
- Pour optimiser l'espace, des placards sont aménagés dans les entrées et dans les chambres à partir du 3 pièces.
- Une chape isophonique et des cloisons intérieures de 70 mm préservent votre tranquillité au quotidien.
- Pour plus de praticité les fenêtres et baies vitrées à double vitrage sont équipées de volets roulants, à commande électrique dans les séjours et cuisines ouvertes.
- Chauffage et production d'eau chaude collectif au gaz.
- Tous les appartements avec jardin ou terrasse bénéficient à l'extérieur d'une prise étanche et d'un point lumineux.
- Dans l'air du temps, tous les grands appartements proposent d'un espace bureau adapté au télétravail.
- Entièrement close, la résidence vous garantit un espace sécurisé.
- Les portes palières des appartements sont équipées d'une serrure de sûreté 3 points A2P*.
- L'accès au parking des garages, situé en sous-sol est accessible par une porte télécommandée.
- Pour votre confort, l'éclairage des parties communes par détecteur de présence vous accompagne dans tous vos déplacements.

Des biens qui font du bien.

Nous mettons tout en œuvre pour améliorer le confort de nos appartements et avoir un impact positif sur l'environnement.



L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE, UNE DÉMARCHÉ RESPECTUEUSE POUR TOUS

La certification NF Habitat est délivrée par l'organisme indépendant CERQUAL, filiale de l'association Qualitel.

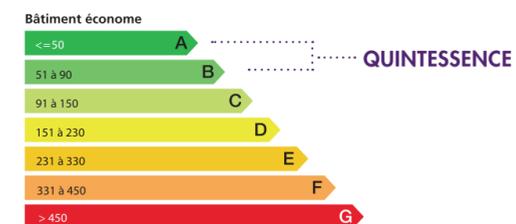
La certification NF Habitat constitue un réel gage de qualité : elle contrôle tant les matériaux utilisés que l'optimisation de l'habitation (isolation, consommation énergétique, ventilation). Elle garantit ainsi la pérennité de votre achat immobilier.

Réduire l'impact énergétique de votre appartement sur l'environnement, c'est aussi bénéficier :

- d'un confort optimisé au quotidien,
- de réduction de charges grâce à la maîtrise de votre consommation,
- d'une garantie patrimoniale à terme.



RT 2012 -20%



Bâtiment économe

Étiquette énergétique en kWhép/m²/an

UNE RÉSIDENCE PROCHE DE TOUT



QUINTESSENCE
6 rue Alfred Kastler
67100 Strasbourg

À PIED*

- À 4 minutes du Parc de la Citadelle
- À 5 minutes de l'arrêt tramway ligne C - Winston Churchill
- À 8 minutes du cinéma UGC Ciné Cité Strasbourg Étoile
- À 10 minutes du centre commercial Rivetoile
- À 10 minutes de la Médiathèque André Malraux
- À 10 minutes de l'arrêt de tramway lignes D et C - Landsberg

EN TRAMWAY*

- À 5 minutes de la ligne C, arrêt "Winston Churchill" qui rejoint l'Université de Strasbourg en 10 minutes (3 stations), le centre historique en 15 minutes (6 stations) et la gare centrale de Strasbourg en 26 minutes (9 stations)
- À 10 minutes de la ligne D, arrêt "Landsberg" qui rejoint la place "Homme de Fer" en 16 minutes (8 stations)

EN BUS*

- À 1 minute à pied de la ligne 30, arrêt "Danube" qui permet de rejoindre l'Université de Strasbourg en 8 minutes et le centre historique en 16 minutes

EN TRAIN*

- À 26 minutes de la gare centrale de Strasbourg (TGV, TER, liaisons internationales) qui permet de rejoindre Paris en 1h45

EN VOITURE*

- Accès direct au Quai des Alpes rejoignant le centre ville en 10 minutes
- À 3 minutes de l'autoroute E52 rejoignant Kehl (Allemagne) en 13 minutes
- À 10 minutes de l'autoroute A35 rejoignant Colmar en 1 heure et 6 minutes

EN AVION*

- L'Aéroport de Strasbourg est accessible en 20 minutes en voiture par l'A35 et propose des liaisons nationales : Lille, Bordeaux ou encore Montpellier et internationales.

*Sources : Google Maps. (1) SNCF Connect - (2) Insee 2017 - (3) europtimist.eu - (4) visitstrasbourg.fr - (5) JDN 2019 d'après l'Insee - (6) parc-innovation-strasbourg.eu. Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n°054500814 - SIRET 054 500 814 00063. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations : Views. Les appartements et surfaces extérieures sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Document non contractuel. Architecte : Beaudouin Architecte - Perspectiviste : Cushman - Crédits photos : Jean-Marc Rauschenbach, Christophe Hamm, Hemis - Réalisation : markis - 03/2022 - NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.

