

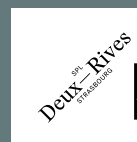
*Quai*  
**VATEL**

---

*Strasbourg*



**M**MARIGNAN



# Strasbourg, L'EUROMÉTROPOLE AUX INNOMBRABLES ATOUTS

Située aux portes de l'Allemagne, entre les Vosges et la Forêt-Noire, Strasbourg rayonne sur tout le Grand Est. Siège du Parlement européen, elle regorge de richesses, dont son centre-ville historique inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, et affirme avec ambition sa volonté de devenir une référence internationale en matière de transition écologique.

Portée par ses multiples charmes, elle ne cesse de séduire de nouveaux habitants en quête d'un cadre de vie à la fois empreint d'authenticité et d'avant-garde. Entreprenante et dynamique, la ville engage en effet de nombreux projets urbains d'envergure afin d'offrir un cadre de vie d'exception aux strasbourgeois. Son économie florissante, son pôle universitaire de renom, ses 9000 événements culturels annuels\*\*\* mais aussi ses multiples espaces verts accessibles via des modes de transports doux sont autant d'éléments qui en font une ville résolument à part, à seulement 1h45\*\* de Paris par le TGV.

## UNE VILLE INTERNATIONALE ATTRACTIVE

1<sup>ère</sup> ville universitaire de l'Hexagone

—

1<sup>ère</sup> ville cyclable de France avec 600 km de pistes dédiées

—

2<sup>ème</sup> port fluvial de France

—

3<sup>ème</sup> ville la plus verte de l'Hexagone



—

Près de 430 ha d'espaces verts entre parcs et jardins

—

4 pôles de compétitivité : Biovalley France, Hydreos, Pôle Fibres Energivie, Véhicules du Futur

Sources : \*\* SNCF - \*\*\*Europtimist

## Vivre au cœur de Starlette, UN NOUVEAU QUARTIER DE VIE AMBITIEUX

Inscrit au cœur de ce nouvel havre de ville durable et directement desservi par le tramway, le quartier Starlette se distingue par sa situation idéale, face au bassin Vauban.

Offrant des perspectives à la fois sur les miroitements de l'eau, sur le futur parc du petit Rhin ou encore la cathédrale Notre-Dame de Strasbourg, il accueille une vaste promenade le long du bassin Vauban, une nouvelle école maternelle et élémentaire ainsi que de nombreux commerces et services de proximité.



Campus Vatel : école, restaurant, résidence hôtelière et étudiante, à proximité immédiate de la résidence

École élémentaire et maternelle à proximité

Lycée des métiers René-Cassin à 1,8 km\*

Lycée Jean Rostand à 2,2 km\*

Université de Strasbourg à 2,3 km\*

EM Strasbourg Business School à 1,8 km\*



Parc du Petit Rhin au pied de la résidence

Parc de la Citadelle à 1,7 km\*

Jardin Botanique de l'université de Strasbourg à 2 km\*



Cathédrale Notre Dame de Strasbourg à 3,7 km\*

Musée d'Art Moderne et Contemporain de Strasbourg à 5,1 km\*



Commerces à proximité de la résidence



Maison de la petite enfance au pied de la résidence



Arrêt de tram «Starcoop - Petit Rhin» à 200 m\* permettant de rejoindre le centre-ville en 15-20 min\*

L'arrêt de bus «Dunkerque» desservi par la ligne 2, à 260 m\*

*Une écriture  
contemporaine*

## INSPIRÉE DES ÉNERGIES DU QUARTIER

La résidence **Quai Vatel** prend place entre la rue du Petit Rhin et le bassin Vauban et s'insère parfaitement dans l'environnement architectural qui l'entoure. Reprenant les codes des constructions portuaires, elle se distingue par ses jeux de hauteurs, allant du R+2 au R+8, qui lui confèrent une allure moderne et séquencée. Ponctuée d'ouvertures de taille généreuse, elle décline différentes teintes, du gris clair au brun foncé, qui renvoient d'emblée un sentiment d'élégance et de sobriété.

Comme tissées, les briques en façades ajoutent une touche d'originalité à l'ensemble et viennent valoriser l'écriture du bâtiment avec subtilité. Les fonds des loggias et des balcons filants se parent quant à eux de bois, pour mieux contribuer à l'ambiance chaleureuse de ces espaces de détente. Parachevant le cachet unique de la résidence, les encadrements des baies et les brise-soleils en aluminium de teinte champagne reflètent les rayons du soleil, à la façon d'un joyau aux multiples facettes.





# *Quai* VATEL

## *Une entrée en matière* REMARQUABLE

Quai Vatel s'ouvre sur un vaste porche traversant déclinant la même élégance que les façades et desservant les halls d'accès aux appartements. Largement ouvert tout en étant parfaitement sécurisé par une clôture, il se distingue à son design soigné et graphique ainsi qu'à ses contrastes de matières. Imaginé comme un passage en douceur entre l'intérieur et l'extérieur, il offre de belles perspectives sur le cœur d'îlot paysager, comme pour mieux inviter la nature à chaque instant dans le quotidien des résidents. Pour encore plus de praticité, le porche accueille également des emplacements vélos et facilite les mobilités douces au sein du quartier.

Les appartements se déclinent du studio au 5 pièces et offrent un cadre à la mesure de toutes les envies. Doublement orientés ou traversants, ils profitent d'une belle luminosité tout au long de l'année, qui participe à leur ambiance chaleureuse. Ouverte sur le séjour, la cuisine apporte de la profondeur à la pièce de vie tout en se prêtant à d'agréables moments de convivialité. Tous prolongés d'une vaste loggia ou d'un beau balcon filant, dont certains dotés d'espaces de rangement, ils vous séduiront par leurs aménagements à la fois fonctionnels, élégants et respectueux de l'environnement, et leurs vues imprenables sur la nature, ou encore le bassin Vauban pour quelques-uns. De quoi prendre pleinement goût à la vie en ville.

*Déployer*

## LA NATURE PARTOUT...

Tel un cocon de verdure, le cœur d'îlot dévoile un paysage arboré à la fois authentique et reposant, favorisant aussi bien la biodiversité que la sérénité des habitants. Agrémentée d'espaces boisés, de haies bocagères, d'un jardin d'eau et d'une prairie tapissée de plantes vivaces, cette agréable bulle de fraîcheur vient renforcer l'harmonie entre nature et architecture offerte par le quartier. Une grande table et des bancs en bois de récupération prennent place au cœur de cette végétation luxuriante, comme un appel au partage d'instant de détente.



*Un cadre de vie*  
**AUSSI PRATIQUE  
QUE SÉDUISANT**

— Une résidence contemporaine et élégante, revisitant les codes architecturaux des docks

— Des vues imprenables sur le bassin, la ville et le nouveau parc voisin

— Un superbe cœur d'îlot paysager et une terrasse partagée dotée de carrés potagers

— Des emplacements dédiés aux vélos pour plus de praticité

— Des caves en rez-de-chaussée et à l'entresol

— Commerces à proximité

La toiture en R+6 accueille  
**une sublime terrasse panoramique**  
dotée d'une cuisine et de carrés  
potagers où se relaxer et réaliser  
des activités de jardinage  
entre voisins.



*Des prestations soignées*  
**AU SERVICE D'UN CONFORT  
DURABLE...**

Lovée entre deux allées piétonnes arborées, en lisière du bassin Vauban, la résidence profite d'un environnement privilégié au sein duquel la contemplation est permanente.

Que ce soit sur la nature en cœur d'îlot ou sur les bassins et le paysage offert par le quartier et la ville, les échappées visuelles se multiplient pour mieux contribuer au bien-être des résidents.

Côté rue, tous les essentiels sont à portée de main. Écoles, université, commerces, services, équipements culturels et sportifs, espaces créatifs, cafés situés le long des quais ou encore transports en commun sont accessibles facilement, notamment via les nombreuses pistes cyclables qui sillonnent le quartier et la ville.

**ÉNERGIE**

- Chauffage au sol
- RE2020 et NF Habitat HQE 6 étoiles Profil Biodiversité

**CONFORT**

- Menuiserie en bois
- Brise-soleil orientable électrique suivant localisation
- WC suspendus
- Salle de bains décorée de faïence toutes hauteurs toutes parois
- Carrelage au sol dans le séjour et les pièces humides
- Parquet stratifié dans les chambres

**LA RÉSIDENCE**

- Accès sécurisés par vidéophone
- Ascenseurs desservant tous les étages
- Stationnement vélos en rez-de-chaussée

*Quai*  
**VATEL**  
*Strasbourg*



# Quai VATEL

Strasbourg

## LES ACCÈS

### En transports en commun

La station de tram « StarCoop - Petit Rhin », desservie par la ligne D, à 200 m\*

L'arrêt de bus « Dunkerque » desservi par la ligne 2, à 260 m\*

La station de tram « Place d'Islande », desservie par les lignes C et F, à 11 min à pied\*

Nombreuses pistes cyclables au pied de la résidence



### Par la route

La gare SNCF de Strasbourg-Ville à 14 min\*

L'aéroport de Strasbourg Entzheim à 22 min\*

L'A4 et l'A35 facilement accessibles

Sources : \*GoogleMaps - \*\* SNCF - \*\*\*Europtimist - MARIIGNAN, siège social : 4 Place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET - SAS 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 document non contractuels dus à la libre interprétation des artistes. Les appartements, balcons, loggias, terrasses et jardins sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Crédit photo : Shutterstock. Perspectiviste : Scenesis et Atelier Du Pont - Architecte : Atelier Du Pont, 01/2023

PIXELIUM  
STRASBOURG (67)



NOS EXEMPLES DE RÉALISATIONS DANS VOTRE RÉGION



NOVA  
STRASBOURG (67)

# MARIGNAN

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

Nos équipes écoutent, conçoivent et innovent pour offrir des logements en adéquation avec les nouveaux usages, respectueux de l'environnement et en harmonie avec le tissu urbain environnant, existant ou à venir. De l'appartement à la maison individuelle, le savoir-faire reconnu de Marignan répond à la même exigence d'excellence, de la conception jusqu'à la réalisation de chaque projet.

**03 67 95 15 15**  
marignan.immo