OSTEL

# SAINTE ODILE

STRASBOURG

Eligible au dispositif fiscal

DEFICIT FONCIER

HISTOIRE & PATRIMOINE

OSTEL

# SAINTE ODILE

STRASBOURG

6 rue Simonis – 67100 Strasbourg

Une résidence d'exception
en plein cœur de Strasbourg

# STRASBOURG, CAPITALE EUROPEENNE

## Berceau de deux cultures

**L'identité et le caractère de Strasbourg** naissent des siècles d'héritage transfrontalier. Haut lieu touristique, la Capitale européenne est la première commune du Grand Est et la huitième de France. Cosmopolite et dynamique, l'Eurométropole est un acteur majeur de l'économie en France possédant un tissu économique très diversifié.

Étudiante et touristique, Strasbourg possède de nombreux atouts. Ses maisons à colombages, ses monuments historiques et sa double culture franco-germanique en font une carte postale pour les touristes et un lieu de vie idéal pour ceux qui s'y installent.

Grâce à sa localisation stratégique au centre de l'Europe, Strasbourg est la ville européenne par excellence et en mouvement perpétuel. Bercée entre deux cultures, cette ville transfrontalière est en mouvement perpétuel. La ville attire autant les PME que de grands groupes internationaux tels que Heineken, Weleda ou Columbia. Elle brille également par le développement de secteurs de pointe comme les MedTechs qui permettent à l'Alsace d'être labellisée FrenchTech.

> Strasbourg est le symbole de la réconciliation entre les peuples et de l'avenir de l'Europe



**Chef-lieu et préfecture de la région Grand Est**

Capitale historique de l'Alsace
Population de Strasbourg : 280 000
Population aire urbaine : 800 000

**Liaisons et dessertes**

Gare en centre-ville
À 1h45 en TGV direct de Paris
avec des trains toutes les 30 minutes
Axe routier
A4, A35

**Accès direct à l'Allemagne par**

Le pont routier de l'Europe
La passerelle des deux rives
Le pont du tram Beatus Rhenaus
Le pont ferroviaire

# STRASBOURG, VILLE PATRIMONIALE

## Ville d'art et d'histoire

**Les premières traces de Strasbourg remontent à l'Age de Bronze** sous le nom d'Argentorate. Ces millénaires d'Histoire laissent un héritage culturel et architectural qui font de la Capitale de l'Europe une vitrine du patrimoine français reconnue puisqu'en 1988, elle est classée au patrimoine mondial de l'UNESCO. Ses maisons à colombages, sa cathédrale gothique, sa gastronomie... Strasbourg offre de nombreuses possibilités d'activités et de découvertes : ses maisons à colombages, sa cathédrale gothique, sa gastronomie...

## Noël : quatre siècles de tradition

**Le marché de Noël est le plus ancien de France et l'un des plus anciens d'Europe.** Lorsque la nuit tombe, la magie s'installe : les façades sont illuminées par les décorations, les odeurs d'épices rappellent des souvenirs d'enfance, les chants de Noël résonnent.

« Cette ville de Strasbourg me plaît plus que je ne puis dire. J'aime ce caractère alsacien, quelque chose d'hospitalier et de libre ; j'aime cette cathédrale si près de moi, j'aime surtout le voisinage du Rhin. Il me fait penser à tout ce qu'il y a d'illimité dans l'histoire. »

Edgar Quinet



## Les incontournables

### LA MAISON KAMMERZELL

**La Maison Kammerzell est un monument historique de la ville de Strasbourg, archétype de la maison alsacienne à colombage du XVI^e siècle.**

Les sculptures des poutres représentent des scènes sacrées et profanes : les cinq sens, les quatre âges de la vie, la foi, l'espérance et la charité et enfin, les signes du zodiaques.

Sur la façade, plusieurs grandes figures historiques apparaissent : César, Charlemagne, Hector et Godefroy de Bouillon. La Maison Kammerzell fait partie, comme le centre historique de Strasbourg, du patrimoine mondial de l'humanité.

### L'ÉGLISE SAINT-THOMAS

**Bel exemple de l'art gothique alsacien.** Son chœur abrite l'impressionnant mausolée du Maréchal de Saxe : un chef d'œuvre de l'art funéraire baroque du XVIII^e siècle.

### LA CATHÉDRALE NOTRE-DAME

**Chef d'œuvre absolu de l'art gothique,** elle est la deuxième cathédrale la plus visitée après Notre-Dame de Paris.

C'est l'un des monuments les plus importants du Moyen Age. Ce « prodige du gigantesque et du délicat », comme la qualifiait Victor Hugo, surplombe la ville de ses 146 mètres de haut.

### LA PETITE FRANCE

**Quartier le plus pittoresque du vieux Strasbourg.** Ancien quartier des pêcheurs, meuniers et tanneurs, c'est un véritable havre de paix au cœur de la ville. Touristique, il séduit avec ses ponts, ses lacis de ruelles et ses jolies maisons à colombages.

### LA NEUSTADT

**Quartier construit entre 1871 et 1918 après l'annexion prussienne.**
En 2017, l'UNESCO a confirmé le classement de la Neustadt de Strasbourg au patrimoine mondial de l'humanité.

# UNE VILLE TOURNÉE VERS L'AVENIR ET L'ÉCOLOGIE

## L'axe « Deux Rives »

**Ce projet de développement urbain traduit l'ouverture de la ville sur le Rhin et vers l'Allemagne.** Il vise à faire de cet espace transfrontalier de 900 000 habitants, un espace urbain continu tout en renforçant les relations franco-allemandes. Il est aujourd'hui le plus grand projet urbain strasbourgeois.

## La manufacture de tabac

**Ce lieu d'activité économique, innovant et créatif verra le jour à l'horizon 2022.** Il regroupera des lieux de formations, de recherche et de l'activité économique portée par des start-ups.

## La refonte du parc des expositions

**Datant de 1926,** ce site va être totalement repensé afin de répondre à la demande du marché et notamment la présence de nombreuses institutions internationales.

## Green Capital 2021

**Depuis plus de 30 ans,** Strasbourg est résolument tournée vers l'écologie : 1er réseau tramway de France, entreprise verte, urbanisme durable, écoquartiers... l'Eurométropole est désormais finaliste pour devenir la Capitale verte européenne, la « Green Capital 2021 ». Un exemple à suivre en matière d'environnement. À terme, la Capitale européenne a pour objectif de remplir les 4 critères suivants : devenir un territoire durable, un territoire oasis, un territoire bas-carbone et un territoire de croissance verte.

« Avec plus de 600 km d'itinéraires cyclables, Strasbourg propose le 1er réseau vélo de France. Pour faire du sport, pour ses loisirs ou du shopping : à Strasbourg, la ville se vit à vélo.»

# NEUDORF, UN QUARTIER EN PLEINE EXPANSION

## Un village dans la ville

**C’est au centre du quartier le plus dynamique de Strasbourg, à deux pas du cœur historique et parfaitement desservi par le tramway, que se trouve notre bâtiment centenaire d’exception.** Une occasion unique d’acquérir un appartement au cœur du quartier strasbourgeois par excellence.

Cette popularité s’explique par la grande accessibilité du quartier et sa profusion de commerces et de restaurants. Neudorf est desservi par 2 lignes de tram, bénéficie d’un accès direct à l’autoroute et dispose de nombreuses pistes cyclables.

Si les commerces et les restaurants sont nombreux dans l’ensemble du quartier, c’est sans aucun doute la place du marché qui concentre la plus grande diversité de propositions.

La place du marché est véritablement le centre-ville de Neudorf, située à seulement 2 minutes à pied de l’Ostel Sainte Odile.

# LES ORIGINES DE L'OSTEL SAINTE ODILE

Votre résidence
de prestige dans
un élégant immeuble
de style-néobaroque.

## Les Origines

**La Congrégation des sœurs du Très-Saint Sauveur**
a acquis en 1910 un terrain d'une superficie d'un hectare
pour 150 000 marks, pour faire édifier une clinique.
C'est ainsi qu'en 1912, en plein cœur du quartier
de Neudorf, naquit la Clinique Sainte Odile.

# LE PROJET

## Un bâtiment centenaire, une cour verdoyante

**La clinique Sainte Odile tourne une page de 100 ans d'histoire pour ouvrir un nouveau chapitre avec sa reconversion.**

Le projet prévoit la réhabilitation du bâtiment, de ses façades, toitures et menuiseries, ainsi que la création de 29 logements allant du 2 au 4 pièces. L'ensemble de ces appartements offre une vue sur un cœur d'ilot verdoyant ou sur une petite cour très calme.

- Exposition plein sud pour une majorité d'appartements
- Balcon et jardin privatif pour certains appartements
- Belle façade à pilastres corinthiens

Proposition d'aménagement du lot C501
-

Lot C501
-

## Des prestations de qualité :

### LES CUISINES

Des plans de travail en Quartz et finition Silestone.
Électroménagers de la marque Bosch ou équivalent.
Plaque en vitrocéramique 4 feux.
Four encastré en inox.
Hotte télescopique.
Robinetterie de la marque Grohe ou équivalent.

### LES REVÊTEMENTS DE SOL

Dans toutes les pièces, les sols présentant un caractère patrimonial seront conservés et restaurés.
Le cas échéant, dans les pièces sèches les sols seront en parquet contrecollé avec des plinthes de 100mm, et pour les pièces humides, du carrelage en grès cérame.

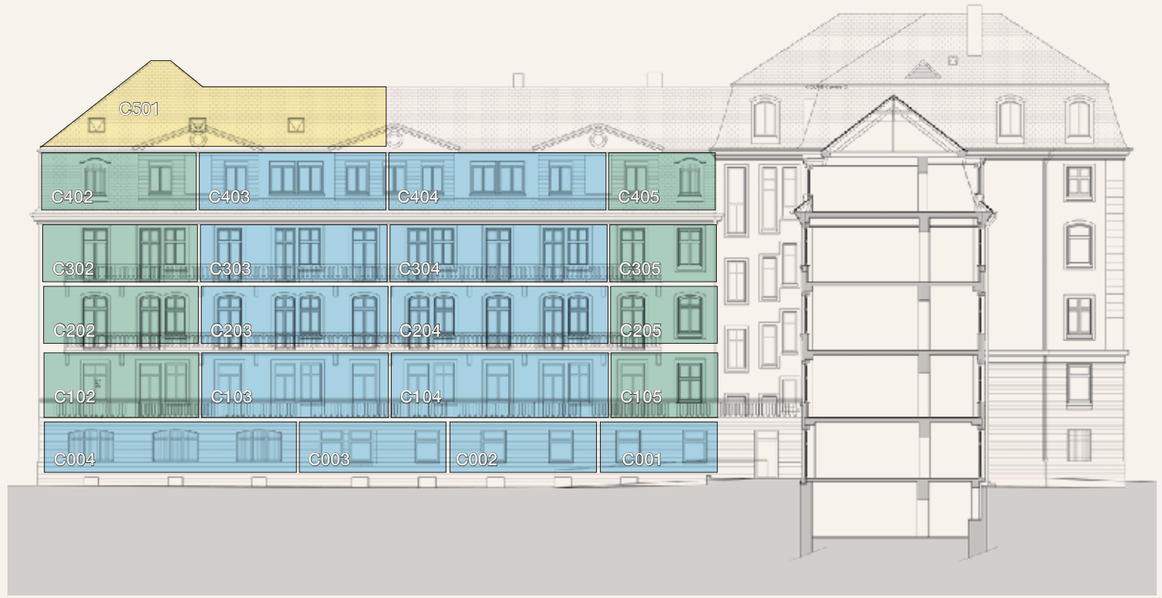
# FAÇADES ET NIVEAUX

## Plans de répartition



## Façade sud

T2
T3 ET T3 BIS
T4

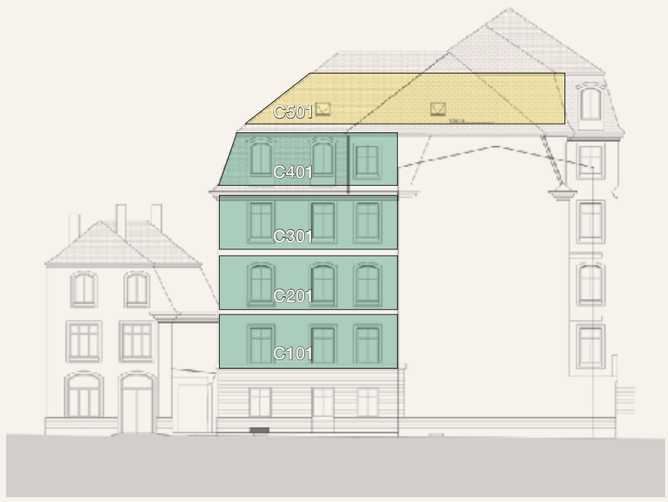


# Façade Nord

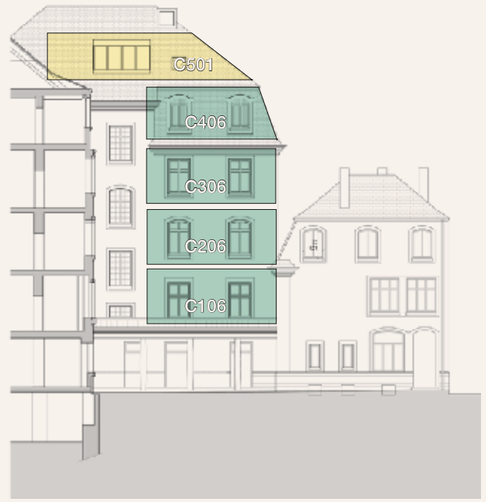
T2
T3 ET T3 BIS
T4

# Façades Ouest et Est

T2
T3 ET T3 BIS
T4



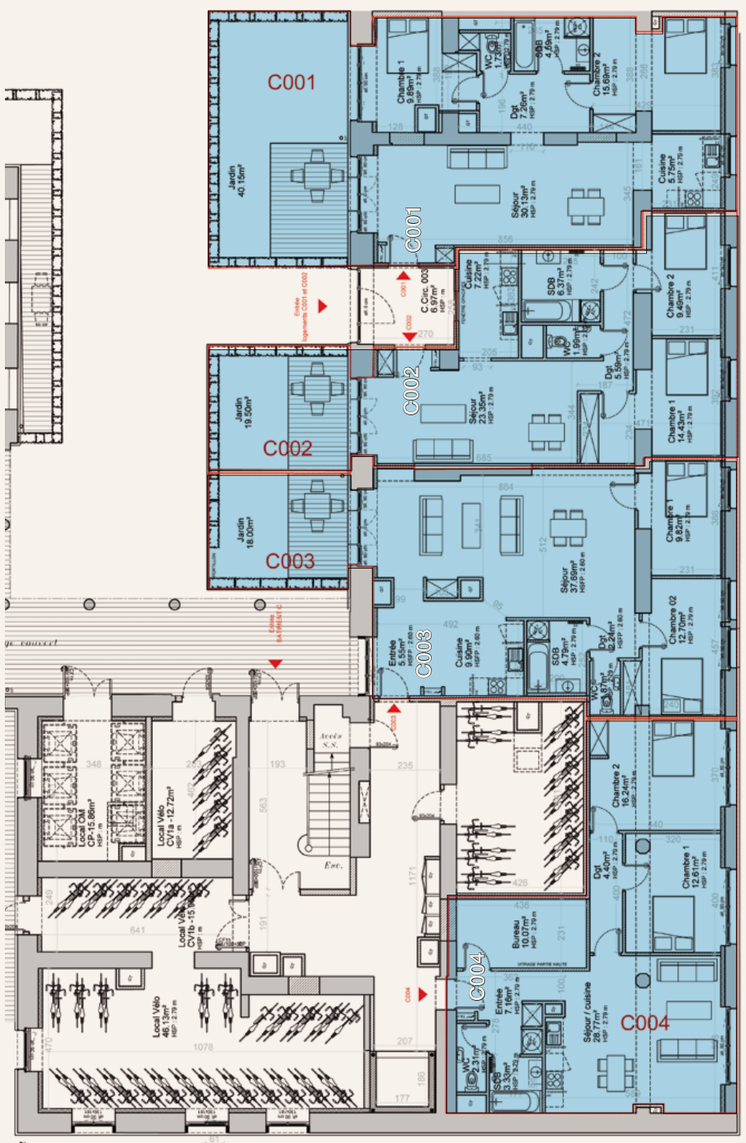

**Ouest**




**Est**

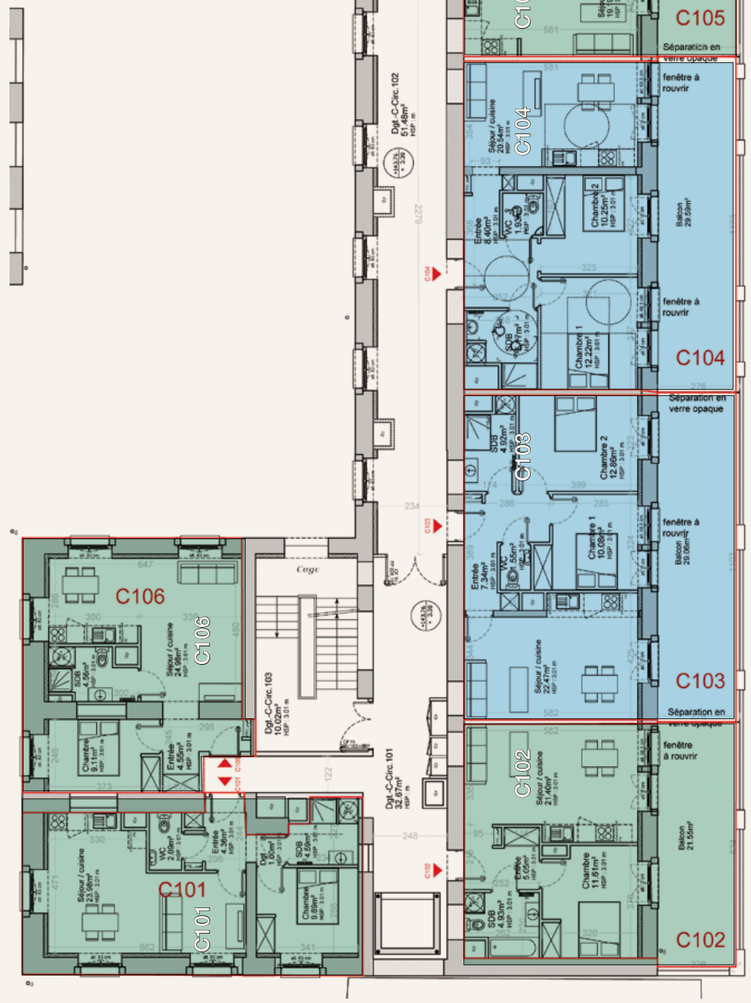
# Niveau - Rez-de-chaussée

T2
T3 ET T3 BIS
T4



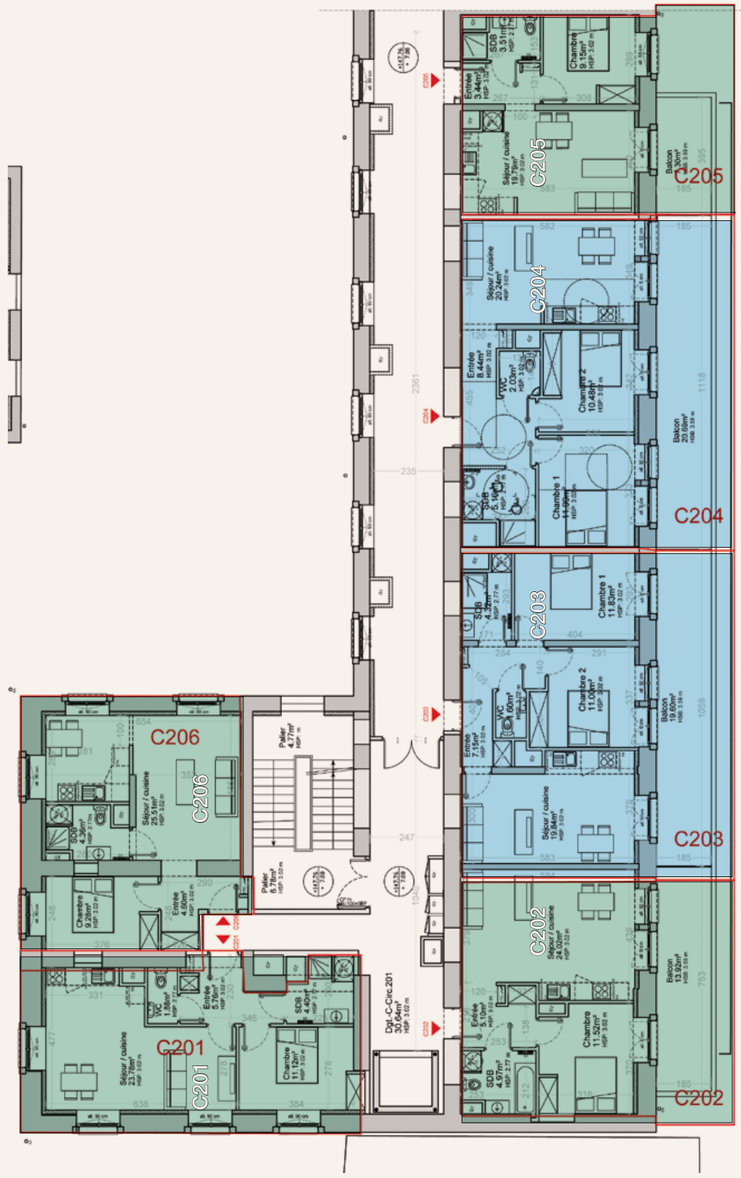

# Niveau - Premier étage

T2
T3 ET T3 BIS
T4



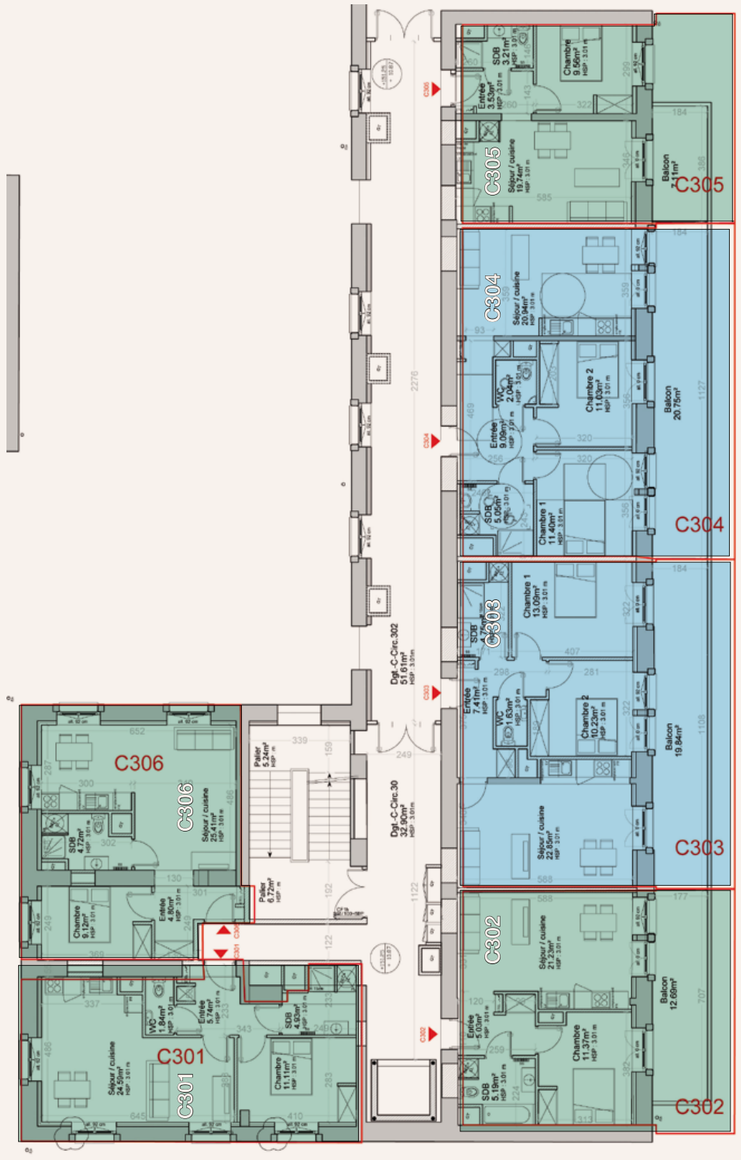
# Niveau - Deuxième étage

T2
T3 ET T3 BIS
T4



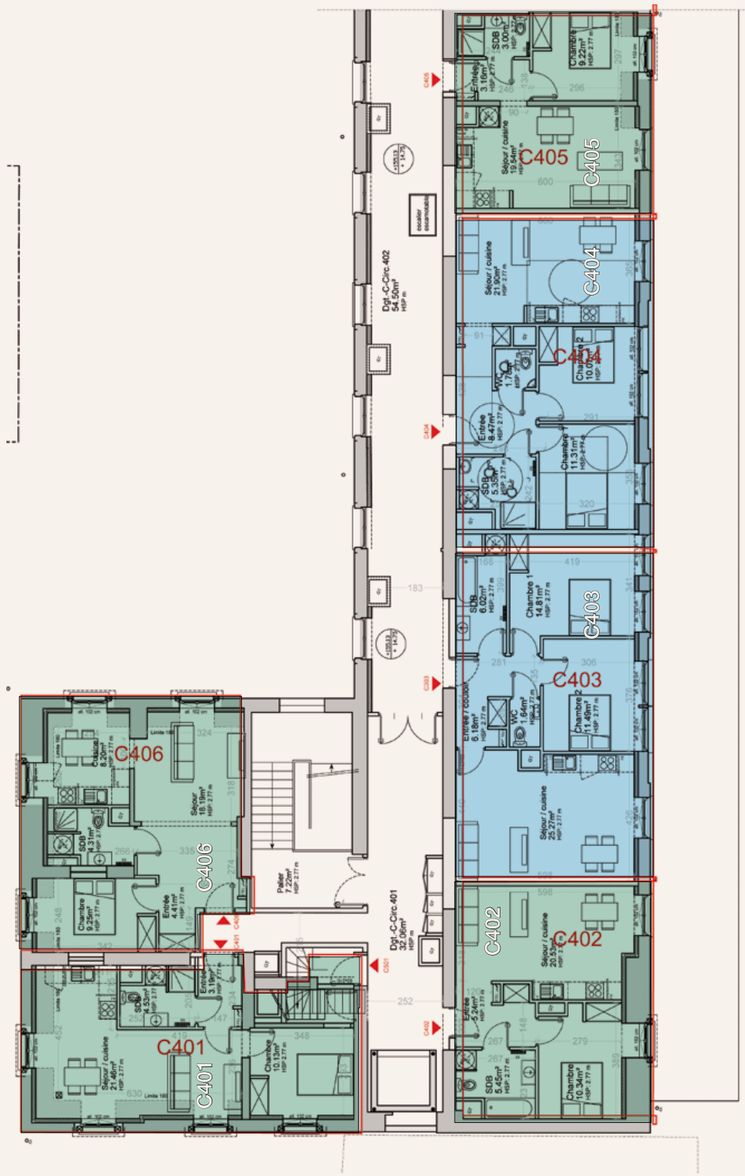

# Niveau - Troisième étage

T2
T3 ET T3 BIS
T4



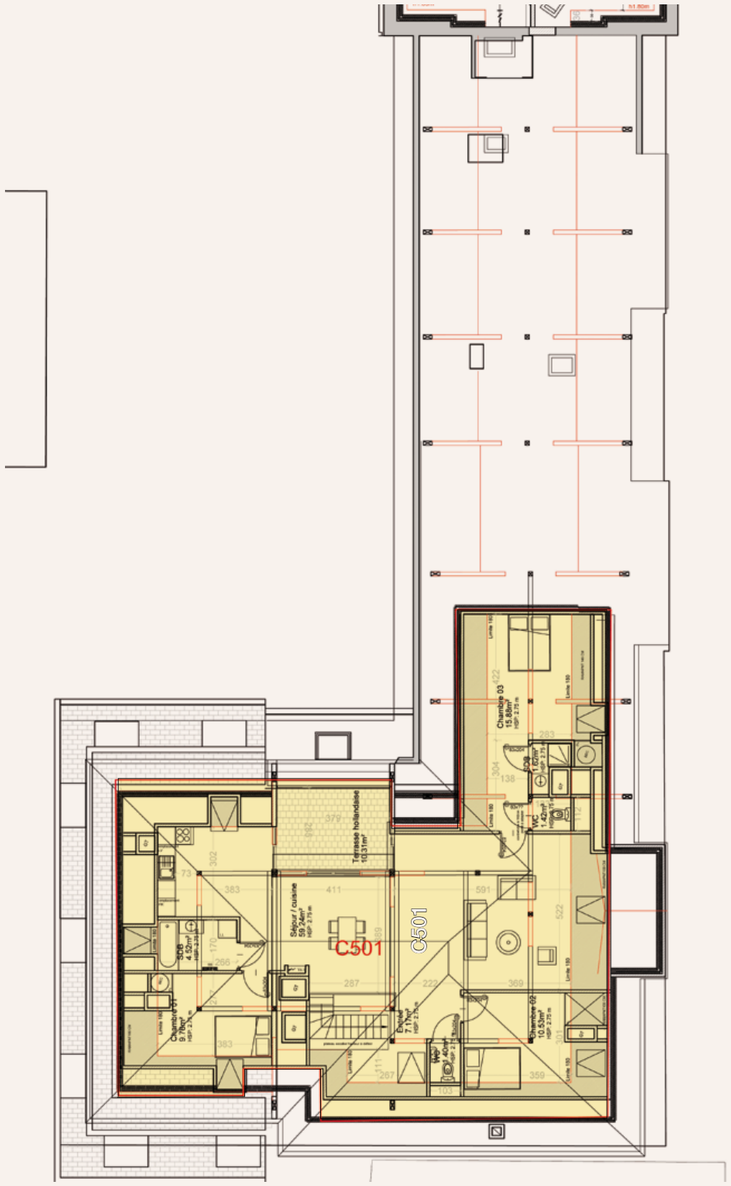
# Niveau - Quatrième étage

T2
T3 ET T3 BIS
T4




# Niveau - Cinquième étage - T4

T2
T3 ET T3 BIS
T4



# UN INVESTISSEMENT ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF DÉFICIT FONCIER

Le régime du Déficit Foncier permet à l'investisseur locatif de déduire le montant des travaux payés de son revenu foncier.

L'investisseur peut ainsi :

- D'une part diminuer fortement son impôt sur les revenus fonciers, ainsi que les cotisations sociales attachées ;
- D'autre part créer un déficit foncier, déductible de son revenu global

Les travaux sont déductibles des revenus fonciers de l'année de leur paiement, et ce sans limitation dans la durée.

Si le résultat foncier après ces déductions est déficitaire, ce déficit est déductible du revenu global dans la limite de 10 700 euros.

Le report des déficits fonciers non utilisés au-delà des 10 700 euros est possible pendant 10 ans maximum. Ce report, ainsi que les intérêts d'emprunt, n'est imputable que sur les seuls revenus fonciers.

Les immeubles soumis à ce régime fiscal ne sont pas concernés par le plafonnement global des avantages fiscaux.

En tout état de cause, le bien doit être loué non meublé pour une durée minimale de 3 ans après utilisation des déficits.

# HISTOIRE & PATRIMOINE,

## Opérateur immobilier de référence

Découvrez l'ensemble des services
que nous mettons à votre disposition
pour sécuriser votre investissement
et garantir votre tranquillité.



**Gestion locative & Offre de Syndic**

Nos emplacements privilégiés en cœur de ville, dans des immeubles remarquables, nous permettent d'assurer une gestion locative sereine.

**C'est pourquoi, si vous choisissez de nous confier votre bien, nous pouvons nous engager à :**

- Vous mettre à disposition un suivi personnalisé de la gestion locative de votre bien et un espace personnel en ligne.
- Vous garantir la mise en place du premier locataire dans un délai inférieur à trois mois.
- Vous indemniser jusqu'à 12 mois après une franchise de trois mois si nous ne trouvons pas votre premier locataire.

Nos demeures sont uniques,
vous l'êtes aussi.

**En investissant chez Histoire & Patrimoine, le spécialiste de la Belle Pierre, vous faites fructifier votre propre patrimoine tout en participant à la sauvegarde du Patrimoine français.**

Cette mission d'intérêt général est collective mais votre investissement est individuel : vous pouvez être fier d'entrer dans le cercle restreint de ceux qui détiennent un bien immobilier d'exception, que cela soit via la reconversion de patrimoine religieux, administratif ou militaire ou via la rénovation de bâtiments classés, inscrits Monuments Historiques ou situés dans des sites patrimoniaux remarquables en loi Malraux.

Mais un investissement d'exception oblige à des garanties et des services d'exception. C'est pourquoi nous avons créé notre charte « Patrimoine Confiance » qui rassemble toute notre expertise, pour votre sérénité et votre sécurité.

Avec Histoire & Patrimoine, vous verrez la différence d'un accompagnement sur mesure.

## Vous & Nous le sens de la relation client

Parce que
**vous êtes au cœur**
de notre stratégie
et de nos valeurs

Parce que nous
**nous engageons**
**à vos côtés**
dans votre projet

Parce que nous souhaitons avoir
**une relation de proximité**
avec vous

## Nos garanties

Garantie décennale des entreprises contractantes
Délai garanti de la durée des travaux
Assistance fiscale et juridique

VOUS & NOUS

## Notre service relation client

Pour mieux vous connaître
Pour mieux vous accompagner
Pour mieux vous informer
**vous-et-nous@histoire-patrimoine.fr**

OSTEL
SAINTE ODILE
STRASBOURG

## Ce qu'il faut retenir :

**Une localisation unique**

Strasbourg, carrefour de l'Europe

Au cœur du Quartier de Neudorf,
le plus dynamique de la ville

À 2 pas de la Place du Marché de Neudorf

**Une demeure d'exception**

Cour et jardins, offrant un environnement calme au quotidien

Terrasses privatives pour certains appartements

Un appartement de 117m² sous combles

**Un investissement éligible au dispositif du Déficit Foncier**

6 rue Simonis – 67100 Strasbourg

**Mentions légales**

Histoire & Patrimoine - SAS au capital de 769 800 € - RCS Nanterre B 480 309 731 - Document non contractuel - Crédit Photos : Adobe Stock / Unsplash : Christian Wagner, Maxime Skeckle, Sebastiano Piazzi - Perspectives : Arka Studio et Gabriel Guisen - Illustrations à caractère d'ambiance non contractuelles, laissées à la libre interprétation de l'artiste et susceptibles d'évolutions de chantier ou pour raisons administratives. La représentation des prestations extérieures et intérieures est choisie uniquement à titre indicatif - Drôles d'oiseaux agence et Olivier Recurt - 03/2020

# Le Patrimoine, c'est notre Histoire.

**Le Groupe Histoire & Patrimoine est un opérateur immobilier de référence.**

Fort d'une expérience de plus de 20 ans, avec des projets à travers la France entière, il est le spécialiste de la réhabilitation du patrimoine en cœur de ville.

Leader sur ce secteur, il a forgé ses savoir-faire à travers de prestigieuses opérations, dans des projets de reconversion de patrimoine religieux, industriel, administratif ou militaire comme dans la rénovation de bâtiments protégés, classés ou situés en secteurs sauvegardés.

Ses références balayent tous les siècles, du XV$^{e}$ au XX$^{e}$ siècle et tous les styles de l'architecture classique à l'architecture radicalement contemporaine.

Il œuvre avec des architectes qui partagent cette passion du patrimoine et savent lire le passé d'un bâtiment avant d'en écrire l'avenir.

HISTOIRE & PATRIMOINE

contact@hpre.fr
www.histoire-patrimoine.fr

N°Cristal 09 69 32 21 89
APPEL NON SURTAXÉ