



NICE

1 bis, avenue Cap de Croix

VILLA ADRIANA

Dans le quartier de Cimiez, au calme,
l'élégance d'une belle adresse résidentielle


PROMOGIM
L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

UN ART DE VIVRE D'EXCEPTION, DANS L'UN DES QUARTIERS LES PLUS RECHERCHÉS DE NICE

“Villa Adriana” offre les avantages d’un excellent emplacement dans le quartier de Cimiez. Situé sur les hauteurs, ce quartier bénéficie d’une image qualitative et est recherché pour son élégance, son calme et son caractère très résidentiel. Sur le plan pratique, il permet un accès facile à tout ce dont on a besoin dans la vie quotidienne : les commerces (notamment quelques commerces de proximité dans un rayon de 320 m), les établissements scolaires, la poste... A 200 m, plusieurs lignes d’autobus desservent le cœur de ville, tandis que l’autoroute simplifie les déplacements routiers.

En retrait de l’avenue Cap de Croix, “Villa Adriana” s’inscrit à l’extrémité d’une impasse, situation privilégiée qui offre des conditions idéales de calme et de tranquillité. L’immeuble est mis en valeur par une architecture contemporaine que viennent agrémenter les parements de pierre de sa façade Sud. Les aménagements extérieurs, en particulier les espaces paysagers, contribuent à créer un cadre de vie agréable, résidentiel et élégant.

De 3 étages seulement, la résidence se compose d’un petit nombre d’appartements. Ils profitent de

prestations de qualité, de finitions soignées et de plans fonctionnels assurant une bonne distribution des pièces. Leur séjour bénéficie d’un généreux espace extérieur, balcon ou loggia. Certains logements sont dotés d’un balcon à double exposition, sur lequel s’ouvrent des baies en angle. En rez-de-jardin, les terrasses viennent s’inscrire dans le prolongement des espaces verts de la résidence. Le bâtiment se développant sur un axe Nord/Sud, il offre à la plupart des appartements d’excellentes expositions plein Ouest, plein Sud ou plein Est. Côté Sud, aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, les vues sont dominantes.

Situation d’exception à Cimiez, l’un des quartiers les plus prisés de Nice ; proximité des services et moyens de transport simplifiant le quotidien ; cadre très résidentiel, offrant calme et sécurité ; résidence intimiste de 24 appartements seulement ; architecture de belle facture, élégante dans ses volumes et qualitative dans ses matériaux ; espaces libres habillés de verdure ; appartements fonctionnels et bien exposés : autant d’avantages garants d’un art de vivre unique et d’un investissement pérenne.



Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels



UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE ENNOBLIE DE PIERRE ET OUVERTE SUR DE LARGES BALCONS



L'immeuble développe ses plus longues façades en cœur d'îlot, et présente côté impasse une façade plus étroite qui fait l'objet d'un traitement spécifique en pierre. Élégante et qualitative, cette pierre contraste, dans son aspect comme dans sa teinte, avec l'enduit clair des autres pans de façades. On retrouve ce matériau sur les deux jardinières encadrant l'allée conduisant à l'entrée, et pour border la partie végétalisée de la toiture.

L'avancée dégage, de part et d'autre, de grands balcons d'angle. L'un d'entre eux, au dernier étage, se distingue par sa ligne courbe.

Les façades latérales tirent leur rythme de l'alternance d'ouvertures de différentes proportions : généreuses baies des séjours, fenêtres classiques coulissantes, étroites baies en bandeau de style très moderne... Certaines de ces ouvertures sont surlignées d'un auvent, ou, au dernier étage, d'un large brise-soleil protégeant les balcons de l'ensoleillement. L'association de volets roulants et de volets battants participe à l'impression de diversité.

Les garde-corps en verre laissent entrer le maximum de lumière dans les espaces intérieurs. Au dernier étage, côté rue, ils font place à des garde-corps métalliques dont les fines lisses superposées renforcent les lignes horizontales du bâtiment. Le portillon d'entrée, constitué de barreaux obliques, conforte élégamment le parti résolument contemporain.



DES APPARTEMENTS BIEN AGENCÉS AUX PRESTATIONS DE GRAND CONFORT

LES PARTIES COMMUNES

- Hall d'entrée décoré de carrelage en grès cérame, panneaux en bois stratifié et peinture ou enduit décoratif, miroir et appliques murales ou spots (selon projet de l'architecte).



- Paliers avec carrelage en grès, textile mural ou peinture, plafonniers ou spots.
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Portes palières isoblindées en stratifié, seuils à la suisse et joints isophoniques.
- Ascenseur Otis* avec cabine décorée d'un miroir, desservant chaque étage, y compris le parking en sous-sol.

LES FINITIONS

- Carrelage Saloni* dans toutes les pièces 43x43, 45x45 ou 60x60 au choix de l'acquéreur.
- Peinture lisse dans toutes les pièces.
- Portes intérieures laquées d'usine modèle Quattro* avec poignées nickel mat.
- Menuiseries extérieures en aluminium avec coffres monoblocs.
- Faïence murale Saloni 4 faces toute hauteur avec frise dans les pièces humides, à l'exception des toilettes.
- Salles de bains aménagées avec un meuble de toilette, vasques encastrées Culina*, mitigeurs Grohe*, grand miroir, applique lumineuse,



- baignoire et support mural de douche. Radiateur sèche-serviettes Acova*.
- Lave-mains dans les toilettes à partir du 3 pièces (selon plans).
- Placards avec portes coulissantes (selon plans).

LA PERSONNALISATION

- Carrelages et faïences (nombreux coloris au choix dans la gamme Promogim).
- Possibilités d'options selon l'avancement des travaux.

L'ISOLATION ET LE CHAUFFAGE

- Isolation thermique : double vitrage, menuiseries extérieures en aluminium et volets roulants électriques avec commande centralisée, murs de façades avec isolant.
- Climatisation réversible permettant d'avoir le chauffage et le rafraîchissement des pièces principales.



- Eau chaude sanitaire individuelle par ballon d'eau chaude thermodynamique.

LA SÉCURITÉ

- Porte d'accès à la résidence avec vidéophone relié à chaque appartement, hall d'entrée protégé par un sas avec digicode et vidéophone.
- Vidéosurveillance pour les accès.
- Portes palières isoblindées stratifiées à âme pleine, équipées d'une serrure A2P** et de paumelles anti-dégondage. Seuils à la suisse.
- Ascenseur protégé par contact à clé pour l'accès du sous-sol aux étages.
- Boxes avec porte d'accès principal télécommandée.
- Volets roulants électriques dans toutes les pièces avec centralisation (selon plans).

* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.

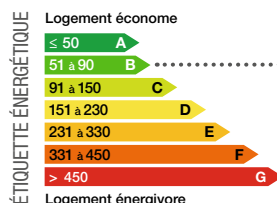
** Sauf cuisines en étages, petits châssis .



LA RÉGLEMENTATION R.T. 2012 EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Dans une perspective de développement durable, la nouvelle réglementation thermique 2012 fixe une consommation conventionnelle moyenne d'énergie primaire de référence annuelle, conformément à la loi Grenelle II. Elle répond au besoin de confort tout en limitant la consommation maximale d'énergie primaire, pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage des locaux. Les dispositions techniques mises en œuvre à "Villa Adriana" permettent de réduire la consommation d'énergie primaire.

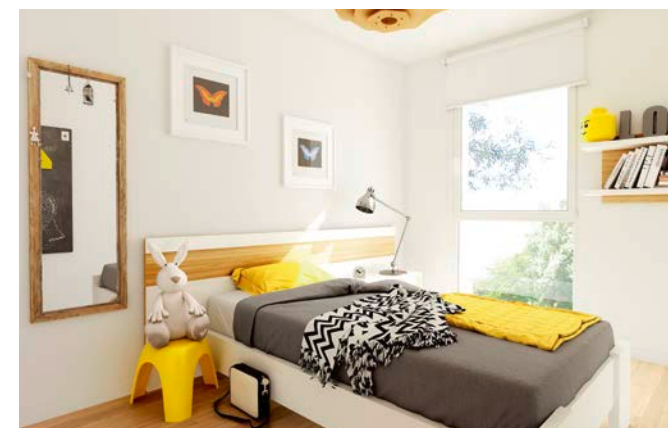
- Prise en compte, en amont du projet, des dimensions architecturales (forme, compacité, orientation et organisation des ouvertures du bâtiment), bioclimatiques (intégration des apports solaires et préservation du confort d'été), techniques et économiques.
- Isolation des toitures, parois et limitation des déperditions thermiques.
- Choix de matériaux et d'équipements performants.
- Réduction des consommations énergétiques par rapport aux précédentes réglementations thermiques.



VILLA ADRIANA

Consommation énergétique en kWh/m²/an en énergie primaire.

Ce classement est donné à titre indicatif. Il ne peut en aucun cas se substituer à la réalisation du diagnostic de performance énergétique de chaque appartement qui sera réalisé par un organisme spécialisé.



Photos et décorations non contractuelles

UN PETIT IMMEUBLE IDÉALEMENT SITUÉ EN CŒUR D'ÎLOT, AU CALME, ET BORDÉ DE VERDURE

Pour garantir à ses résidents sécurité et intimité, "Villa Adriana" est privatisée sur tout son pourtour par une clôture grillagée, qui, côté impasse, est montée sur muret. Le dessin curviligne de ce muret entre en résonance avec celui du balcon et du brise-soleil du dernier étage.

L'immeuble s'inscrit en retrait de l'espace public. Après avoir franchi une porte avec vidéophone, une allée conduit à l'entrée. Le hall est protégé par un digicode et un vidéophone.

Le stationnement est assuré par un parking dont l'accès est sécurisé par une porte basculante télécommandée et une vidéosurveillance. Il occupe deux niveaux de sous-sol, chacun étant relié aux paliers d'étages par l'ascenseur. Aucune place de stationnement n'est prévue en surface, afin de préserver la quiétude au sein de la résidence. Une zone de vélos est à disposition au premier sous-sol du parking et une zone 2 roues au second sous-sol.

La réalisation s'agrémente d'aménagements extérieurs soignés. Les surfaces engazonnées, les alignements d'oliviers de part et d'autre de l'allée

de desserte et le long de la limite Ouest, le palmier côté Est, les clôtures doublées de haies de lauriers-cerises ou d'une haie de cyprès au Nord... créent autour du bâtiment un décor plaisant et élégant.

La vaste jardinière s'étendant sur la partie médiane du toit-terrasse, et la dalle végétalisée masquant au regard, depuis les étages, la rampe d'accès du parking, témoignent également de la volonté de dédier une place importante à la verdure.

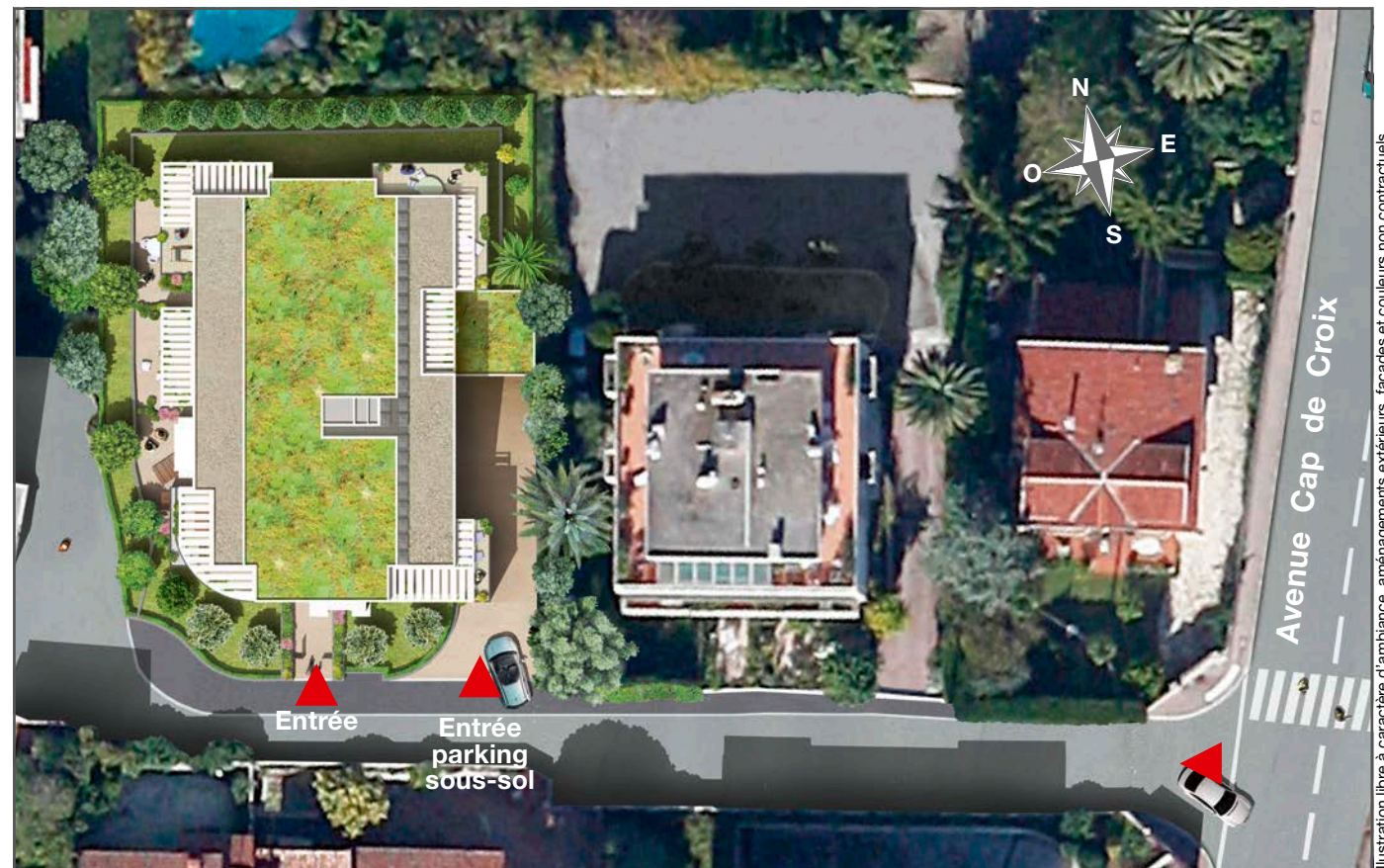


Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels

PROMOGIM

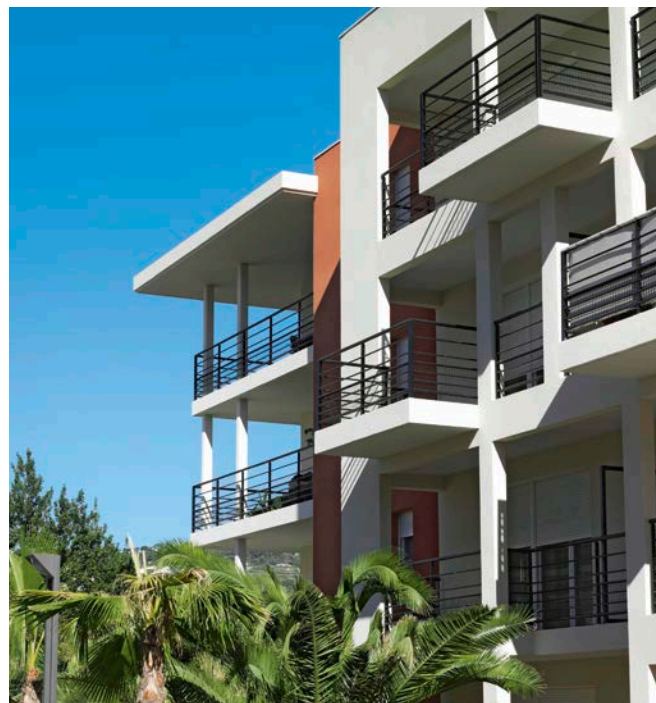
DES RÉFÉRENCES RÉGIONALES RECONNUES

QUALITÉ DE VIE, ARCHITECTURE ET INNOVATION

Promogim sélectionne l'emplacement de ses résidences selon des critères exigeants : proximité des commerces, des écoles et des transports, présence d'espaces verts... autant d'éléments qui améliorent la qualité de vie. Promogim attache une grande importance à la qualité de ses architectures, qu'elles soient classiques ou contemporaines.



Cannes - Le Jardin de Louis



Nice - Le Vert Vallon

Les espaces intérieurs font l'objet de la même recherche de qualité : plans fonctionnels, prestations soignées... Quant aux aménagements extérieurs, ils prévoient souvent des espaces paysagers agrémentant le cadre de vie.

Promoteur-constructeur visionnaire, Promogim traduit son engagement global et durable en matière

de qualité avec des résidences répondant à des normes de plus en plus élevées en matière d'environnement et d'économie d'énergie telle que la Réglementation Thermique RT 2012.



Nice - Palais Liberté

Choisir Promogim, c'est ainsi être assuré de réaliser un placement sûr et pérenne.

PROMOGIM

DES RÉFÉRENCES NATIONALES PÉRENNES



Île-de-France



Provence



Alsace



Bourgogne

Avec à son actif 100 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis près de 50 ans, démontre son savoir-faire et son expérience en s'appuyant sur huit directions régionales expérimentées.



Nord



Rhône



Ouest



Franche-Comté

Partenaire solide et fiable grâce à d'importants capitaux propres, Promogim, c'est aussi la sécurité financière d'une cotation exceptionnelle, une garantie financière d'achèvement des travaux, des assurances biennales et décennales sur les constructions.



Côte d'Azur

TOUS LES SERVICES À PROXIMITÉ



“Villa Adriana” offre la proximité des commerces et services indispensables à une bonne qualité de vie.

LA VIE QUOTIDIENNE

- Commerces de proximité dans un rayon de 320 m, supermarché à 840 m, hypermarché à 850 m.
- Ecole maternelle à 610 m, faculté de médecine Nice Sophia Antipolis à 620 m, collège à 810 m, lycée à 860 m, école primaire à 930 m, crèche à 1 000 m.
- Bureau de poste à 500 m, mairie annexe à 870 m.

LES DÉPLACEMENTS

- A 500 m, arrêt Commandant Gérôme des lignes d'autobus n° 15, n° 20, n° 25, C, F et N 2, certaines desservant le centre-ville.
- Gare SNCF Nice Riquier à 2 790 m.
- Accès à la voie Henri Matisse à 3 000 m, et à l'autoroute A8 à 4 500 m.

LES LOISIRS

- Bibliothèque à 610 m.
- Conservatoire de musique et de danse à 3 500 m.
- Courts de tennis à 640 m, gymnase à 690 m, stade à 1 360 m.


VILLA ADRIANA


Commerces
à 320 m


Bus
à 500 m


Ecole maternelle
à 610 m


Bibliothèque
à 610 m


Supermarché
à 840 m


Mairie
à 870 m


Parc
à 900 m


Gare
à 2 790 m

ESPACE DE VENTE : Place du Commandant Gérôme - 06100 NICE

Ouvert vendredi et samedi de 10h à 12h30 et de 14h à 19h.

Mardi, mercredi et jeudi de 14h à 19h. Fermé dimanche et lundi.

Tél. : 04 92 380 111 - www.promogim.fr

Direction Régionale : 105, route des Chappes - “Les Chênes” - 06410 Biot - Sophia-Antipolis - Tél. : 04 92 900 800


PROMOGIM
L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL