



SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

11, RUE DE LA CADOIRE

VILLA HARMONIA

Un cadre résidentiel et facile à vivre



L'ADRESSE

Proche du centre-ville, un cadre de vie pratique et agréable

Aux portes de Nantes, Sainte-Luce-sur-Loire est une commune accueillante et dynamique, très prisée pour sa qualité de vie et son « esprit village ». Ainsi, depuis la promenade de Bellevue, on peut contempler le superbe environnement naturel préservé des rives de la Loire. La proximité des parcs d'activités et l'accès au périphérique nantais et à l'autoroute A811 facilitent la vie de tous les jours.

« Villa Harmonia » s'inscrit dans un quartier vivant et aéré composé de petites résidences et de maisons individuelles. Le centre commercial de la Cadoire, face à la réalisation, est des plus pratiques au quotidien : supermarché, boulangerie, salon de coiffure, tabac, presse. Le marché se tient chaque samedi matin, place du Général-de-Gaulle. De là, on est à deux pas de l'hôtel de ville, de tous les commerces et équipements du centre-ville, mais aussi du bois du Chassay.

Les résidents de la « Villa Harmonia » vont apprécier de pouvoir conduire leurs enfants à pied à la crèche à 550 m, au groupe scolaire La Reinetière à 250 m. Les plus grands rejoignent rapidement le collège du même nom distant de 400 m. L'arrêt de bus « Cadoire » (lignes 80 et 87) permet de rallier le lycée nantais « La Colinière », le nouveau lycée de Carquefou mais aussi la gare de Nantes.

Composée de deux bâtiments, dont l'un dédié au locatif aidé, la résidence s'articule autour d'un beau jardin paysager. Elle accueille des appartements confortables, lumineux grâce à des expositions favorables (est, ouest ou sud), disposant pour certains d'une conception traversante ou d'une double orientation. Les séjours communiquent, pour la plupart, avec un prolongement en extérieur : terrasse, loggia ou balcon. Ces espaces privatifs sont bien exposés et judicieusement dimensionnés pour pouvoir vivre et recevoir confortablement.



Supermarché
à 70 m*



Bus
à 100 m*



Chronobus
à 900 m*



Périphérique
à 1 800 m*

* Source Google Maps



L'ARCHITECTURE

Une résidence contemporaine et harmonieuse

Élevée sur 2 étages seulement et ayant un nombre réduit d'appartements, « Villa Harmonia » est une résidence à taille humaine.

Son architecture traduit une recherche de sobriété et d'élégance pérenne. Elle se distingue par une alternance de façades en enduit ton blanc et de retraits revêtus d'enduit ton gris taupe. Cette composition architecturale rompt avec habileté la linéarité de la façade grâce à ces séquences différenciées.

Le seuil de la résidence, longeant les 2 rues, attire en douceur le regard du passant. Ce rez-de-chaussée est marqué, à la façon d'un muret, par

un soubassement habillé de pierres et briquettes de parement. Il est occupé par de belles loggias vitrées : agréables jardins d'hiver que les résidents ouvriront ou fermeront au gré de leurs envies.

L'angle de la réalisation est souligné par un hall d'entrée vitré. Il est coiffé successivement par une terrasse et un balcon en surplomb. Ce travail sur la verticalité, que l'on retrouve au niveau des fenêtres et des grandes baies, est accentué par le marquage des appuis, des linteaux et des garde-corps. Réalisés en métal découpé, ceux-ci animent élégamment les façades de jeux d'ombres et de lumières graphiques au gré de l'ensoleillement.



Architecture contemporaine



Loggia, balcon ou terrasse



Bonnes expositions

LES PRESTATIONS DE GRAND CONFORT

LES PARTIES COMMUNES

- Hall d'entrée décoré de grès cérame, revêtements muraux décoratifs, miroir et appliques murales (selon projet de l'architecte).
- Paliers et circulations avec moquette au sol, murs avec revêtements muraux acoustiques.
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Ascenseur Otis* avec cabine décorée d'un miroir, desservant chaque étage, y compris le parking sous-sol.



LES FINITIONS

- Parquet stratifié dans le séjour, la cuisine ouverte, les chambres et le dégagement.
- Carrelage Saloni* dans les pièces humides.
- Peinture blanche dans toutes les pièces.
- Portes intérieures laquées avec poignées finition nickel satiné.
- Menuiseries extérieures en PVC avec double vitrage. Portes-fenêtres des séjours ouvrant à la française.
- Faïence murale Saloni* avec frise dans la salle de bains au droit de la baignoire.
- Salle de bains aménagée avec un meuble vasque, mitigeurs Grohe*, miroir, applique lumineuse, baignoire.



- Lave-mains dans les toilettes à partir du 3 pièces (selon plans).
- Placards avec portes coulissantes (selon plans).

LA PERSONNALISATION

- Parquet stratifié, carrelages, faïences (nombreux coloris au choix dans la gamme Promogim).
- Possibilités d'options selon l'avancement des travaux.

L'ISOLATION ET LE CHAUFFAGE

- Isolation thermique et phonique : menuiseries extérieures en PVC avec double vitrage et volets roulants.



Photos non contractuelles. Exemple de décoration.

- Chauffage assuré par des chaudières individuelles gaz, radiateurs en acier Radson*.
- Production d'eau chaude assurée par les chaudières individuelles.

LA SÉCURITÉ

- Hall d'entrée protégé par un sas avec digicode et vidéophone relié à chaque appartement.
- Portes palières blindées, à âme pleine, équipées d'une serrure multipoints et de paumelles anti-dégondage. Seuils à la Suisse.
- Parking sous-sol avec porte d'accès principal télécommandée.
- Ascenseurs protégés par contact à clé ou par un lecteur de badge pour l'accès au sous-sol.
- Volets roulants sur toutes les ouvertures**.

* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.
** Sauf sur les petits châssis.

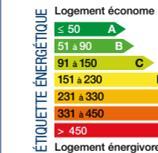


Dans une perspective de développement durable, la nouvelle réglementation thermique 2012 fixe une consommation conventionnelle moyenne d'énergie primaire de référence annuelle, conformément à la loi Grenelle II.

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.

- 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 HARMONIA

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 non contractuelles. Exemple de décoration.



LE CADRE DE VIE

Un jardin comme une parenthèse ensoleillée en ville

« Villa Harmonia » s'agence en L à l'angle de la rue de la Cadoire menant au centre-ville et de la rue Maurice Utrillo. Un porche avec portail à ouverture télécommandée, situé sur la rue Maurice Utrillo, donne accès au parking privé en sous-sol, ainsi qu'aux places de stationnement en rez-de-chaussée.

Désireuse d'inviter ses résidents à privilégier les déplacements doux, « Villa Harmonia » met également à leur disposition, 2 locaux spécialement aménagés pour les vélos. Veillant sur la sérénité de ses occupants, la résidence est entièrement close sur son périmètre. Une atmosphère raffinée se dégage du hall d'entrée sécurisé par un digicode puis un vidéophone. Les étages, de même que le sous-sol sont aussi desservis par un ascenseur.

Le jardin prend place au calme du cœur d'îlot. Tapissé de pelouse, il est planté d'érables* et de camélias*. Ces arbres dialoguent avec les haies champêtres venant border le cheminement piéton ou offrir un masque d'intimité aux terrasses privées du rez-de-jardin. À l'échelle du promeneur, comme depuis les étages des façades intérieures, ce décor végétal offre au fil des saisons un spectacle ressourçant de couleurs, de feuillages et de floraisons. En outre il fait écho aux jardins des pavillons et des petits immeubles environnants, autant d'éléments qui participent à l'agrément des résidents.



Jardin



Digicode et vidéophone



Parking sous-sol



Local à vélos

DES RÉFÉRENCES RÉGIONALES RECONNUES

Une implantation locale forte

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.

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.



Saint-Sébastien-sur-Loire - Le Clos Village



Nantes - Villa Procé



Nantes - Quai

DES RÉFÉRENCES NATIONALES PÉRENNES

Une dimension nationale

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

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.



Ouest



Île-de-France



Bourgogne



Côte d'Azur



Provence



Nord



Alsace



Rhône-Alpes



TOUS LES SERVICES À PROXIMITÉ

LA VIE QUOTIDIENNE

- Centre commercial de La Cadoire avec commerces de proximité et superette en face de la résidence, pharmacie à 200 m*, marché hebdomadaire à 1 100 m*.
- Ecole maternelle La Reinetière à 90 m*, école primaire La Reinetière à 250 m*, collège La Reinetière à 400 m*.
- Mairie à 1 400 m*, La Poste à 1 100 m*.

LES DÉPLACEMENTS

- Ligne de bus 80 et 87 station Cadoire/Reinetière à 100 m*.
- Chronobus ligne C7 station Sainte Luce à 900 m*.
- Périphérique N 844 à 1 800 m* et A811 à 2 000 m*.

LES LOISIRS

- Gymnase à 500 m*.
- Ecole de musique à 1 200 m*, Médiathèque René Gosciny à 1 700 m*.
- Parc de la Verdure à 2 000 m*.

ESPACE DE VENTE :

25, quai François Mitterrand - 44200 NANTES

PARKING :

10, rue Arthur III - 44000 Nantes

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.



**VILLA
HARMONIA**



Ecole
à 90 m



Bus
à 100 m



Commerces
à 200 m



Gymnase
à 500 m



Marché
à 1 100 m



La Poste
à 1 100 m



Médiathèque
à 1 700 m



Parc
à 2 000 m



100 ADRESSES PARTOUT EN FRANCE

PROMOGIM.FR



02 36 81 81 81