

VILLENEUVE-LOUBET



**VILLA AZUR** - Avenue des Baumettes

*Une résidence avec piscine, au cœur d'un bel espace paysager,  
dans un quartier pratique et agréable*



*À 4 minutes\* des plages de la Marina, vivez le meilleur de la Côte d'Azur au cœur d'un beau jardin méditerranéen avec piscine.*

*"Villa Azur" offre des vues mer ou jardin pour un cadre de vie très agréable.*





Visuel non contractuel, exemple de décoration

\*Temps de trajet indicatif en voiture. Source Google Maps.





## LA VILLE

### Une ville centrale et accessible sur les rives de la Méditerranée

Villeneuve-Loubet offre une qualité de vie des plus agréables allée à un fort dynamisme. Située entre Nice, Monaco et Cannes, cette station balnéaire réputée fait partie intégrante de la Communauté d'Agglomération

de Sophia-Antipolis et profite d'une belle ouverture vers l'international avec l'aéroport de Nice, à quelques minutes en voiture.



## L'ADRESSE

### Une situation pratique au cœur d'un cadre de vie privilégié

À 4 min\*\* des plages de la Marina, notre nouvelle réalisation s'inscrit dans une rue calme au cœur du quartier dynamique des Maurettes, prisé pour son environnement aussi serein que pratique avec ses commerces de proximité.

"Villa Azur" s'élève à moins de 5 min\*\* d'une zone commerçante composée de boutiques (mode, ameublement, décoration...) et de restaurants. En voiture, plusieurs supermarchés sont accessibles dans un rayon de 4 min\*\*.

Les familles peuvent également compter sur la présence d'établissements scolaires : la crèche se place dans la même rue, l'école maternelle et élémentaire ouvrent leurs portes à 10 min\* à pied.

Pour faciliter les déplacements, l'adresse est desservie par deux lignes de bus et l'autoroute A8 se rejoint en moins de 5 min\*\* en voiture.

En retrait de l'avenue des Baumettes, "Villa Azur" accueille deux bâtiments à taille humaine ainsi qu'une résidence senior.

Au cœur d'un espace paysager verdoyant agrémenté d'une piscine privée, les appartements bénéficient d'aménagements optimisés et sont baignés de lumière grâce à leurs belles expositions, notamment plein Sud. Les séjours se prolongent tous vers un jardin privatif ou un balcon offrant, pour certains, des vues dégagées sur la mer ou la montagne.

\*Temps de trajet indicatif à pied. Source Google Maps.

\*\*Temps de trajet indicatif en voiture. Source Google Maps.



Bus  
à 1 min\*



Boulangerie  
à 5 min\*



Écoles  
à moins  
de 10 min\*



Supermarché  
à 2 min\*\*



Plages  
à 4 min\*\*



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



# L'ARCHITECTURE

## Une résidence à l'architecture contemporaine et au charme provençal

Composé de seulement 36 appartements, s'élevant sur deux niveaux, "Villa Azur" présente des lignes élégantes aux tons contrastés et chaleureux.

La réalisation doit également son rythme aux touches de peinture blanche. Celle-ci illumine la casquette débordant du toit, marque la séparation entre les deux bâtiments et se conjugue avec le gris\* des menuiseries pour encadrer avec caractère les différentes ouvertures. Sa toiture en pente, couverte de tuiles, finit de lui conférer le charme incontestable d'une grande villa.

De multiples détails renforcent l'authenticité de l'architecture : garde-corps en ferronnerie, volets battants verts\* en cœur d'îlot, grandes baies vitrées...

\*Couleurs au choix de l'architecte.

“ Une résidence privilégiée, nichée dans un parc arboré où se déploient une oliveraie, un jardin d'agrumes, des fruitiers avec figuiers, amandiers et chêne vert, des espaces verts naturels avec des prairies fleuries et une végétation arbustive méditerranéenne. Parfums et couleurs viendront créer une ambiance et une atmosphère authentique. ”

Jean Mus, Architecte Paysagiste



Architecture contemporaine



Réalisation entièrement close



Jardin privatif, balcon ou terrasse

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







Accès  
Parking  
sous-sol

Bât. A

Bât. B

Avenue  
des  
Baumettes

## LE CADRE DE VIE

### Une résidence au cœur d'un jardin méditerranéen agrémenté d'une piscine

“Villa Azur” a été conçue pour offrir à ses résidents le meilleur de la Côte d'Azur : des séjours prolongés de balcons ou terrasses avec des vues mer ou espaces verts ; un jardin méditerranéen de grande qualité conçu par un architecte paysagiste de renommée internationale Jean Mus.

Pour offrir une tranquillité optimale, la réalisation est sécurisée sur tout son pourtour par une clôture doublée d'une haie d'arbustes afin de préserver l'intimité des résidents. En voiture ou à pied, on pénètre dans la résidence par l'avenue des Baumettes. Un portail donne accès à une allée piétonne qui mène aux halls des deux bâtiments. Le parking souterrain accueille des emplacements pour les deux roues et des locaux à vélos ; il est relié aux étages par deux ascenseurs. Les concepteurs ont choisi de situer en sous-sol toutes les places dédiées aux voitures afin de créer un vaste jardin paysager, largement arboré, valorisant les vues depuis les appartements.

Accompagnant généreusement les bâtiments de la réalisation, les espaces verts s'agrémentent de plus de 180 arbres. Oliviers\*, agrumes\*, mimosas\* et autres essences méditerranéennes\* offrent un cadre de vie des

plus apaisants. Une piscine prend place au cœur de ce décor verdoyant, aménagé avec le plus grand soin.

\*Essences selon le choix de l'architecte.



Piscine en cœur d'îlot



Parking sous-sol



Local à vélos



Jardin arboré

# LES PRESTATIONS DE GRAND CONFORT

## LES PARTIES COMMUNES

- Halls d'entrée décorés de grès cérame, miroir et appliques murales (selon projet de l'architecte).
- Paliers avec carrelage en grès, peinture décorative et appliques murales.
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Portes palières en stratifié, seuils à la suisse et joints isophoniques.
- Ascenseurs Otis® avec cabines décorées d'un miroir desservant chaque étage, y compris le parking en sous-sol.

## LES FINITIONS

- Carrelage en grès émaillé Saloni® 43x43, posé sur chape isophonique ou thermoacoustique, dans toutes les pièces.
- Peinture lisse sur les murs et plafond.
- Portes intérieures laquées avec poignées, finition nickel satiné.
- Menuiseries extérieures en PVC gris clair avec coffres monoblocs\*\*. Porte-fenêtres des séjours ouvrant à la française.
- Faïence murale Saloni® hauteur 2,10 m avec frise dans la salle de bains (sur les trois côtés).
- Salles de bains aménagées avec un plan de toilette, 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 P. (selon plans).

- Placards avec portes ouvrant à la française ou coulissantes (selon plans).
- Volets roulants électriques dans toutes les pièces\*\* (selon plans).

## L'ISOLATION ET LE CHAUFFAGE

- Isolation thermique et phonique : double vitrage, menuiseries extérieures et volets roulants en PVC, murs de façades avec isolant.
- Production d'eau chaude assurée par pompe à chaleur collective.
- Climatisation réversible permettant d'avoir le chauffage et le rafraîchissement des pièces principales.

## LA SÉCURITÉ

- Halls d'entrée protégés par un sas avec digicode et vidéophone relié à chaque appartement.

- Vidéosurveillance dans chaque hall d'entrée et à l'entrée du parking.
- Détecteur de fumée.
- Portes palières équipées d'une serrure A2P\* et de paumelles antidégondage. Seuils à la suisse.
- Ascenseurs protégés par contact à clé ou Vigik® intégré pour l'accès au sous-sol.
- Parkings et boxes en sous-sol avec porte d'accès principal télécommandée
- Volets roulants électriques\*\* dans toutes les pièces (selon plans).

## LA PERSONNALISATION

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

\* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.

\*\*Non prévu sur fenêtre avec volet battant et fenêtre salle de bains.



Photos non contractuelles. Exemple de décoration.

## LE SHOWROOM

### PROMOGIM VOUS ACCOMPAGNE DANS LA PERSONNALISATION DE VOTRE APPARTEMENT !

- 250 m<sup>2</sup> dédiés à la personnalisation de votre intérieur,
- 243 références et une Matériauthèque réunissant carrelages, faïences...
- Mise en scène de salles de bains, de cuisines et d'un séjour,
- 1 espace portes d'intérieur et portes de placard,
- 1 conseillère unique pour un accompagnement optimal

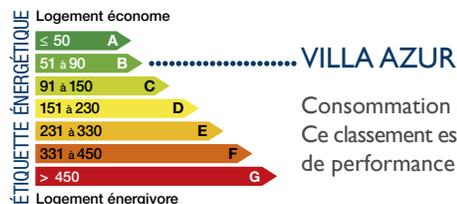
Pour vous accompagner dans vos choix et votre personnalisation, notre responsable showroom, vous contactera pour fixer un rendez-vous. Le showroom est ouvert du mardi au samedi de 10h30 à 12h30 et de 14h30 à 19h.

Visite uniquement sur rendez-vous.



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 pour "Villa Azur" 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.



Consommation énergétique en kWh/m<sup>2</sup>/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.

## simpliss<sup>im</sup>

Le logement connecté qui vous simplifie la vie.

**Simplissim, le logement connecté avec Somfy® pour un confort et une sécurité de vie au quotidien<sup>(1)</sup>.**

Vous pilotez depuis votre smartphone les différentes fonctions prévues :

- Box TaHoma® de Somfy® intégrée au tableau électrique.
- Détecteur de fumée à connecter au système.
- Volets roulants électriques à commande radio.
- Lanceur de scénarios adaptés à votre quotidien.

Une solution aussi simple à faire évoluer qu'à utiliser, TaHoma® est compatible avec tous les produits Somfy® (alarme, éclairage, chauffage...) et les grandes marques de l'habitat (Legrand, Atlantic, Philips...).

(1) Après configuration et activation. Nécessite un abonnement internet et un smartphone (non fournis).



## 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 Règlementation Thermique RT 2012.



Antibes - Le Bellevue



Cannes - Eden Parc



Juan-les-Pins - Bay Side



Le Cannet - Le Carré des Arts

## DES RÉFÉRENCES NATIONALES PÉRENNES

### Une dimension nationale

Avec à son actif plus de 100 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis plus de 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.



Rhône-Alpes



Ile-de-France



Bourgogne



Provence



Nord



Alsace



Côte d'Azur



### CRÉATEUR DE BELLES RÉSIDENCES

- **Vous êtes sûr de trouver une belle adresse** parmi toutes nos résidences en France, grâce à des emplacements soigneusement sélectionnés.
- **Vous profitez d'un beau rapport qualité - prix** tout en bénéficiant de nos prestations de qualité, à découvrir dans nos appartements décorés.
- **Vous rencontrez un interlocuteur dédié** qui vous accompagne de la recherche de financement jusqu'à la livraison de votre bien.
- **Vous bénéficiez de l'expertise du 1<sup>er</sup> groupe** de promotion immobilière indépendant et 100% résidentiel depuis plus de 50 ans.



**ESPACE DE VENTE**

1810, RD 6007 (RN 7)  
06270 Villeneuve-Loubet

**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.



Bus  
à 1 min\*



Crèche  
à 1 min\*



Boulangerie  
à 5 min\*



Ecoles  
à 10 min\*



Supermarché  
à 2 min\*\*



Parc  
à 4 min\*\*



Plages  
à 4 min\*\*



Gare SNCF  
à 5 min\*\*

**LA VIE QUOTIDIENNE**

- Boulangerie à 5 min\*, plusieurs marchés dans un rayon de 6 min\*\*.
- Supermarchés à 2 min\*\*, centre commercial Polygone Riviera à 11 min\*\*.
- Crèche à 1 min\*, écoles maternelle et primaire à 10 min\*, collège à 5 min\*\* et lycée à 10 min\*\*.
- Bureau de poste à 2 min\*\*, Mairie à 6 min\*\*.

**LES DÉPLACEMENTS**

- Arrêts de bus (ligne 100 et 200) à 1 min\*\*.
- À 1 min\*\* de la RD 6007 (RN 7), à 4 min\*\* de la promenade du bord de mer, à 5 min\*\* de l'A8.
- Gare SNCF à 5 min\*\*.

**LES LOISIRS**

- Médiathèque et théâtre à 6 min\*\*, cinéma à 11 min\*\*.
- Centre culturel "André Malraux" à 2 min\*\*.
- Stade, piscine, tennis, gymnase à 4 min\*\*.
- Parc de Vaugrenier à 4 min\*\*.

\*Temps de trajet indicatif à pied. Source Google Maps.

\*\*Temps de trajet indicatif en voiture. Source Google Maps.

**04 92 380 111**

DÉCOUVREZ TOUTES NOS ADRESSES EN FRANCE  
**PROMOGIM.FR**