

SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE



VILLA NOVA - 249, Route de Clisson

Une adresse idéale aux portes de Nantes



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

D. BOISSEAU
2023

L'ADRESSE

Un quartier résidentiel, proche des commodités et des transports connectés à Nantes

Saint-Sébastien-sur-Loire est idéalement située aux portes de Nantes. Bénéficiant de la dynamique générée par la métropole, cette charmante commune offre un cadre de vie verdoyant et paisible avec ses 155 hectares d'espaces verts, dont les Îles de Loire. Ses équipements sportifs et culturels, ses pôles commerciaux et ses marchés en font une ville très conviviale.

« Villa Nova » prend place au sein du quartier Ouche-Quinet. Essentiellement pavillonnaire, ponctué de résidences modernes, ce quartier réunit de nombreux avantages facilitant le quotidien. Les parents disposent d'établissements scolaires tels que l'école maternelle Henri Lesage à 100 m*, le collège René Bernier à 800 m* et le lycée La Joliverie à 1 100 m*. Les commerces de proximité sont accessibles à pied et sont complétés par un supermarché et sa galerie commerçante à 900 m*, sans oublier le centre commercial Pôle Sud à 10 min en voiture*.

Pour les sportifs, le complexe Ouche-Quinet, le tennis de l'Ouche Catin et le club de hockey sont situés dans un rayon de 600 m*. À quelques minutes en voiture, le cinéma Cinéville, le théâtre du Reflet ou encore la salle de spectacle l'Embarcadère invitent à des sorties en famille ou entre amis.

L'adresse est aussi bien desservie par les transports. Les lignes de bus rejoignent notamment les tramways 2 et 3 et la gare SNCF du « Frêne Rond » à 700 m*, connecte Nantes en seulement 7 minutes***.

En retrait de la Route de Clisson et à côté d'une placette arborée, « Villa Nova » s'affirme par son architecture contemporaine. Composée de deux bâtiments, dont un dédié au locatif aidé, et d'un commerce en rez-de-chaussée, la résidence décline des appartements fonctionnels, soigneusement aménagés. La majorité se prolonge par une terrasse, un balcon, une loggia ou une terrasse en attique.

* Source Google Maps. ** Temps de trajet estimatif en voiture. Source Google Maps.
*** Source tan.fr



Bus
à 1 min*



École
à 1 min*



Supermarché
à 3 min**



Commerces
à 9 min*



Hôtel de ville



Square de Verdun



Bords de Loire

L'ARCHITECTURE

L'alliance d'une architecture contemporaine et de matériaux traditionnels



En retrait de la route de Clisson, face à une nouvelle placette, cette réalisation s'inscrit harmonieusement dans son quartier. Avec son architecture élégante et contemporaine, « Villa Nova » privilégie des lignes sobres, tout en créant une belle unité architecturale avec son commerce en rez-de-chaussée.

S'élevant sur trois étages couronnés par un attique, le bâtiment offre une façade claire et élégante dès le premier regard. Un parement en ardoise vient tout d'abord revêtir le rez-de-chaussée. Sa couleur gris anthracite* contraste avec les étages, distingués par un enduit blanc pur* et lumineux.

Des balcons et des loggias rythment ensuite la composition architecturale de la résidence. Ils se démarquent par leur garde-corps en vitrage opalescent, un matériau qui donne une touche de raffinement supplémentaire à l'architecture. Les fonds de loggias adoptent un enduit gris*, offrant un jeu de contraste avec les façades claires.

Les attiques présentent enfin des volumes inspirés de maisons sur les toits. Disposés en retrait, ils libèrent un espace généreux pour des terrasses ensoleillées.

* Coloris au choix de l'architecte



Architecture
contemporaine



Balcons,
loggias et
terrasses



Matériaux
de qualité

LE CADRE DE VIE

Un confort durable à apprécier chaque jour

Les appartements profitent de surfaces optimisées et de belles expositions assurant une clarté naturelle aux intérieurs et un bien-être appréciable. Conçus avec soin, les agencements dévoilent un spacieux séjour avec une cuisine ouverte et fonctionnelle. La baie vitrée donne sur un espace extérieur privatif pour la plupart des appartements. Les balcons et les loggias prolongent les séjours. En attique, les terrasses invitent à se retrouver pour partager de bons moments. Les chambres, bien séparées de la pièce principale, sont des havres de confort pour tous.

Pour assurer la tranquillité au quotidien, le hall d'entrée de « Villa Nova » est privatisé par un sas contrôlé par digicode et vidéophone. Depuis la Route de Clisson, un porche permet aux véhicules d'accéder aux stationnements extérieurs et au parking en sous-sol. Celui-ci bénéficie d'une ouverture commandée à distance. La résidence compte également un local dédié aux vélos.

L'ambiance résidentielle des lieux est renforcée par les espaces paysagers qui entourent les bâtiments. Les circulations piétonnes extérieures sont bordées d'arbres et de haies fleuries dont des cerisiers du Japon, des arbusiers, des camélias ou des rhododendrons*. En limite sud-ouest, le long de la route de Clisson, une placette est créée afin d'apporter une respiration visuelle et végétale. Agrémentée d'arbres, de plantes couvre-sol et de vivaces*, elle offre un accueil agréable au résidant comme au visiteur.

* Essences au choix de l'architecte



Digicode et
vidéophone



Parking
en sous-sol



Placette
arborée



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

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.
- Éclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Ascenseur Otis* avec cabine décorée d'un miroir et d'un écran multimédia, desservant chaque étage, y compris le parking sous-sol.

LES FINITIONS

- Revêtement de sol stratifié dans le séjour, les chambres et le dégagement.
- Carrelage Saloni* dans la cuisine, la salle de bains et les toilettes.

- 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* dans la salle de bains au droit de la baignoire.
- Salle de bains aménagée avec un meuble vasque, mitigeurs Grohe*, miroir, applique lumineuse, baignoire, sèche-serviette Acova*.
- Lave-mains dans les toilettes à partir du 3 pièces (selon plans).
- Placards avec portes coulissantes (selon plans).
- Volets roulants électriques.

L'ISOLATION ET LE CHAUFFAGE

- Isolation thermique et phonique : menuiseries extérieures en PVC avec double vitrage et volets roulants.
- Chauffage assuré par des chaudières individuelles gaz, radiateurs en acier Radson Compact*.
- Production d'eau chaude assurée par les chaudières individuelles.

LA PERSONNALISATION

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



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 en 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 électriques sur toutes les ouvertures**.

* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.

** Sauf sur les petits châssis.

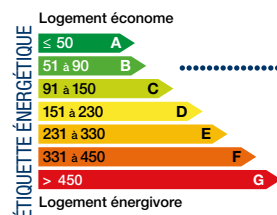


Photos non contractuelles. Exemple de décoration.



Dans une perspective de développement durable, la 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 NOVA

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.

simpliss^{im}

Le logement connecté qui vous simplifie la vie.

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

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.

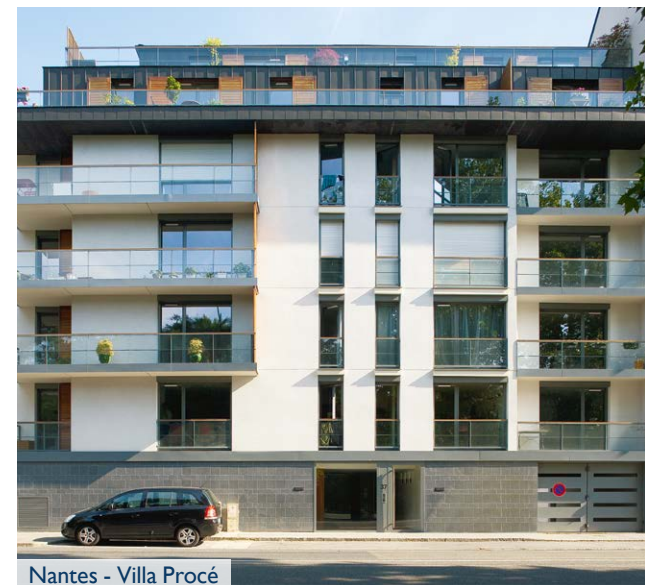
Promoteur-constructeur visionnaire, Promogim traduit son engagement global et durable en matière de qualité avec des résidences répondant à des normes de plus en plus élevées en matière d'environnement et d'économie d'énergie telle que la Règlementation Thermique RT 2012.



Saint-Sébastien-sur-Loire - Le Clos Village



Saint-Sébastien-sur-Loire - Le Clos Martellière



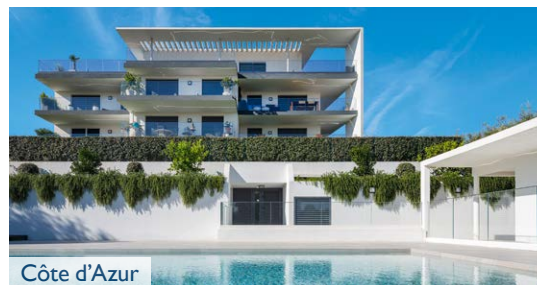
Nantes - Villa Procé

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.



CRÉATEUR DE BELLES RÉSIDENCES

- **Vous êtes sûr de trouver une belle adresse** parmi plus de 100 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^{er} groupe** de promotion immobilière indépendant et 100% résidentiel depuis plus de 50 ans.



ESPACE DE VENTE

249, route de Clisson
44230 SAINT-SÉBASTIEN-
SUR-LOIRE

Ouvert sur rendez-vous

vendredi et samedi de 10h à 12h30 et de 14h à 19h. Mardi, mercredi et jeudi de 14h à 19h. Fermé dimanche et lundi.

- | | | | |
|---|---|--|---|
| 
École maternelle
à 1 min* | 
Bus
à 1 min* | 
Supermarché
à 3 min*** | 
Micro-crèche
à 7 min* |
| 
Complexe sportif
à 7 min* | 
Gare
à 9 min* | 
Collège
à 9 min* | 
Centre commercial
à 10 min*** |

LA VIE QUOTIDIENNE

- École maternelle Henri Lesage à 1 min*.
- Supermarché Auchan à 3 min***.
- Micro-crèche Mélodie à 7 min*.
- Collège René Bernier à 9 min*.
- Centre Commercial Pôle Sud à 10 min***.
- Commerces de proximité (presse, coiffeur, pharmacie, banque...) dans un rayon de 12 min*.
- Lycée La Joliverie à 13 min*.

LES DÉPLACEMENTS

- Arrêt de bus « Printemps » ligne 42, à 1 min*, vers l'arrêt « Pirmil » (Tramway 2 et 3) en 15 min**.
- Accès au périphérique (N844) à 1 min***.
- Gare SNCF du « Frêne Rond » à 9 min*, vers Nantes en 7 min**.
- Arrêt de bus « Chapeau Verni » ligne 4, à 10 min*, vers le centre-ville de Nantes en 18 min**.
- Aéroport Nantes-Atlantique à 13 min***.

LES LOISIRS

- Cinéma Cinéville et Bowling Eurobowl à 4 min***.
- Théâtre du Reflet et salle de spectacle l'Embarcadère à 5 min***.
- Complexe sportif Ouche-Quinet, tennis de l'Ouche-Catin, Club de hockey, à 7 min*.

* Temps de trajet estimatif à pied. Source Google Maps

** Source tan.fr

*** Temps de trajet estimatif en voiture. Source Google Maps

02 36 81 81 81

DÉCOUVREZ TOUTES NOS ADRESSES EN FRANCE
PROMOGIM.FR