

MENTON



VILLA JULIA - 2, chemin du Suillet

Une adresse centrale et agréable proche de tout



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

L'ADRESSE

Une situation idéale à proximité immédiate du centre-ville et de la plage

Aux portes de l'Italie, à l'orée de Monaco, Menton est l'une de ces villes qui participent au charme sans pareil de la Côte d'Azur. Surnommée la Perle de la France, les couleurs chamarrées de sa vieille ville surplombant le port font le bonheur des peintres et des photographes. La douceur de son climat, la beauté de ses plages, de ses monuments, de ses ruelles étroites, en ont fait une des stations balnéaires les plus célèbres de Méditerranée. Menton est aussi une ville dynamique, en prise directe avec les bassins d'emplois monégasques et italiens. Il fait bon y vivre toute l'année.

Dans le quartier de la vallée du Borrigo, "Villa Julia" bénéficie d'une situation très agréable. Légèrement en retrait du Cours René Coty, elle est proche de tous les commerces et équipements du quotidien. Boulangerie, supérette, pharmacie, coiffeur..., sont à moins de 4 min* à pied. Écoles maternelle et primaire

sont à 2 min*, le lycée étant à 2 min** en voiture, 3 min** de plus suffisent pour rejoindre le collège. Le centre de Menton est très rapidement accessible, la plage du Borrigo est à 15 min* à pied et la vieille ville à 20 min*.

Côté déplacement, trois lignes de bus passent au pied de la réalisation, pour rejoindre la gare SNCF, la gare routière ou le marché de Menton. Enfin, l'autoroute A8 n'est qu'à 6 min** de voiture.



Credit photo : ISTOCK

D'architecture contemporaine, "Villa Julia" est une belle réalisation d'angle, dont les façades ont été conçues pour profiter pleinement des belles orientations Sud, Est ou Ouest. Les appartements peuvent ainsi bénéficier d'une généreuse lumière naturelle et s'ouvrir sur un balcon, une loggia ou une terrasse. Aux derniers étages, quelques-uns bénéficient de vues dégagées sur les montagnes et la ville.

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

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



Bus
à 2 min*



Ecoles
à 2 min*



Commerces
à moins
de 4 min*



Plage
à 15 min*



Supermarché
à 2 min**



Gare SNCF
à 5 min**

L'ARCHITECTURE

Une résidence contemporaine aux lignes sobres et élégantes



Dans le prolongement du Cours René Coty, à l'angle de la route Sainte-Agnès, "Villa Julia" s'impose avec son charme contemporain et se voit de loin.

Dominant le carrefour, la résidence, du haut de ses six étages, attire le regard. Alors que les résidences voisines longent la voirie, "Villa Julia" épouse parfaitement la configuration des lieux pour s'avancer, à l'angle des rues. Ses lignes saillantes, surmontées d'un grand auvent triangulaire, montrent un caractère affirmé. Les failles verticales, les avancées des balcons ou les retraits des loggias, les pergolas et pare-soleil..., tout est prétexte à créer des jeux d'ombre et de lumière, changeant à chaque heure de la journée. La richesse des orientations invite à la générosité des espaces extérieurs, omniprésents sur chaque façade, au Sud, à l'Est ou à l'Ouest. Les garde-corps en verre, surmontés d'une lisse en métal gris clair, apportent une touche de légèreté.

Si l'enduit blanc* est bien mis en valeur, si les décrochés et les saillies sont omniprésents, la réalisation sait aussi jouer avec les contrastes. Le soubassement adopte un enduit gris*, discrètement souligné par les espaces verts qui entourent la résidence. De même, le dernier étage, en attique, est à peine visible depuis la rue. Seules les pergolas blanches* qui le couronnent laissent deviner les grandes terrasses plein ciel. Les toitures en tuile, subtile référence à l'architecture provençale, sont encore plus discrètes, seulement visibles du lointain.

*Couleurs au choix de l'architecte.



Architecture
contemporaine



Réalisation
entièrement
close



Balcon,
terrasse
ou loggia

LES PRESTATIONS DE GRAND CONFORT

LES PARTIES COMMUNES

- Hall d'entrée décoré de grès cérame, miroir et appliques murales (selon projet de l'architecte).
- Paliers avec carrelage en grès, peinture décorative.
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Portes palières 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 en grès émaillé Saloni*, posé sur chape isophonique ou thermoacoustique, dans toutes les pièces.
- Peinture lisse sur les murs et plafond.
- Portes intérieures laquées avec poignées.



- 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.
- Salle de bains aménagée 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 pièces (selon plans).
- Placards avec portes ouvrant à la française ou coulissantes (selon plans).
- Volets roulants électriques dans toutes les pièces avec centralisation (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 et phonique : double vitrage, menuiseries extérieures et volets roulants en PVC, murs de façades avec isolant.
- Eau chaude produite par chaudière à gaz individuelle.
- Climatisation réversible permettant d'avoir le chauffage

et le rafraîchissement des pièces principales.

LA SÉCURITÉ

- Hall d'entrée protégé par un sas avec digicode et vidéophone relié à chaque appartement.
- Vidéosurveillance dans le 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 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 avec centralisation (selon plans).

* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.



Photos non contractuelles. Exemple de décoration.

LE SHOWROOM

PROMOGIM VOUS ACCOMPAGNE DANS LA PERSONNALISATION DE VOTRE APPARTEMENT !

- 250 m² 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 13h30 et de 14h30 à 19h.

Visite uniquement sur rendez-vous.

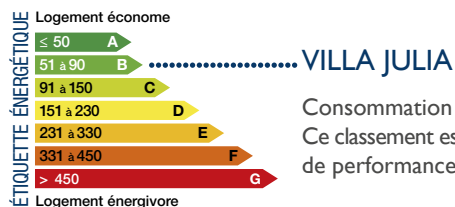


Photos non contractuelles. Exemple de décoration.



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. Les dispositions techniques mises en œuvre pour "Villa Julia" 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/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).

LE CADRE DE VIE

Praticité et art de vivre, en cœur de ville

“Villa Julia” est entièrement close par un muret surmonté d'une grille en ferronnerie. Des espaces verts, à l'Est et à l'Ouest, forment un agréable écrin de nature. Côté école, les citronniers*, symboles de la ville, se marient aux magnolias*, à la belle floraison printanière. Côté chemin, ce sont les palmiers* et l'olivier* qui prennent le relais et rappellent le charme provençal de la ville. Quant à la haie de laurier rouge*, elle longe les grilles de la réalisation, préservant l'intimité des appartements en rez-de-chaussée.

L'accès des piétons s'effectue au Sud de la réalisation, à l'amorce de la route de Sainte-Agnès. En retrait de la rue et surmonté d'un vaste auvent, le hall est élégamment décoré de bois, d'un miroir et de peinture couleur taupe. Un sas avec digicode et vidéophone permet d'accéder au couloir menant à l'ascenseur.

L'accès des véhicules est situé chemin du Suillet, au Nord-Ouest de la réalisation. Un portail télécommandé dessert 3 niveaux de sous-sol. Un local deux roues fermé

est disponible au premier sous-sol, à côté de la rampe d'accès. Trois emplacements motos sont également

présents à ce niveau. Un ascenseur avec Vigik dessert directement les paliers d'étages, pour plus de praticité.



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

*Essences au choix de l'architecte.



Espaces verts
en pourtour



Digicode et
vidéophone



Parking
sous-sol



Local
deux-roues

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.



Antibes - Le Bellevue



Menton - Restanques



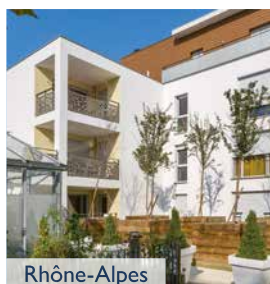
La Turbie - Villa Augusta

DES RÉFÉRENCES NATIONALES PÉRENNES

Une dimension nationale

Avec à son actif plus de 110 000 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^{er} groupe** de promotion immobilière indépendant et 100% résidentiel depuis plus de 50 ans.



ESPACE DE VENTE

2, avenue des Acacias
06500 MENTON

Ouvert mardi, mercredi et jeudi
de 14h à 19h. Vendredi et samedi
de 10h à 12h30 et de 14h à 19h.
Fermé dimanche et lundi.



Bus
à 2 min*



Ecole
à 2 min*



Commerces
dans un rayon
de 4 min*



Marché
à 6 min*



Parc
à 9 min*



Plage
à 15 min*



Supermarché
à 2 min**



Gare SNCF
à 5 min**

LA VIE QUOTIDIENNE

- Boulangerie, supérette, pharmacie, fleuriste, banque, Presse à moins de 4 min* à pied.
- Supermarché à 2 min** en voiture.
- École maternelle et primaire à 2 min* à pied, crèche à 7 min** en voiture, collège et lycée à moins de 5 min** en voiture.
- Marché du Borrigo à 6 min* à pied, Marché des Halles à 9 min** en voiture.
- Poste à 2 min*.

LES DÉPLACEMENTS

- Arrêt de bus "Guillevin" à 2 min* (lignes 2, 3 et 10)
- Gare SNCF de Menton à 5 min**.
- À 6 min** de l'autoroute A8.

LES LOISIRS

- Plages à 15 min* à pied.
- Bibliothèque, médiathèque, à 6 min**.
- Théâtre et cinéma à 7 min**.
- Stade et complexe sportif à 7 min**.
- Vieux-Port de Menton à 8 min**.
- Parc Gorre à 9 min*.

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

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