



Dolce Vita

BUXEROLLES
Communauté urbaine du Grand Poitiers

GROUPE **ED** Edouard
Denis
&
LP PROMOTION



La Vienne

Un département naturel et dynamique

Le département de la Vienne, situé entre les Bassins parisien et aquitain, bénéficie d'une forte activité économique et touristique. Cinquième département le plus étendu de la région Nouvelle-Aquitaine, il offre un climat océanique doux, propice au tourisme vert : 7 500 kilomètres de sentiers à découvrir dans 258 communes lors d'agréables randonnées pédestres ou cyclistes.



Grand Poitiers, terre active à la campagne

La communauté urbaine du Grand Poitiers profite du dynamisme apporté par la ville universitaire et sa riche programmation culturelle ainsi que du calme de la campagne des communes alentours.

Elle accueille sur son territoire le technopôle du Futuroscope, qui compte de grandes entreprises publiques et privées, ainsi que des laboratoires de recherche de pointe.

Véritable carrefour du centre-ouest, Grand Poitiers bénéficie de nombreuses infrastructures qui favorisent son accessibilité : autoroute A10, RN11 vers Niort et La Rochelle, aéroport de Poitiers-Biard, gare TGV-TER, large réseau de transports en commun...

Grand Poitiers



196 000
HABITANTS



40
COMMUNES



RÉSEAU DE BUS :
30 lignes régulières



GARE TGV ET TER :
• Angoulême 39 min.
• Bordeaux 1h05
• Paris 1h15
• La Rochelle 1h29



Une dolce vita* exceptionnelle

Avec 10 000 habitants, Buxerolles est une commune à taille humaine tournée vers la qualité des infrastructures et services qu'elle offre. Elle possède nombre de **lieux remarquables** tels que la Cité des Castors, les églises Saint-Philippe et Saint-Jacques, le Pas de Saint-Jacques et la nécropole découverte à proximité de ce dernier.

Elle bénéficie du calme paisible de la campagne mais aussi des nombreuses animations qui s'y organisent comme le marché hebdomadaire et les représentations de la salle de spectacle « La Rotative ». Elle profite également de toutes les commodités et équipements proposés par le cœur de ville.

À deux pas du centre-ville, le programme Dolce Vita est facilement accessible en transports en commun (arrêts de bus à moins de 200 m).

À Buxerolles



70
ASSOCIATIONS



ÉQUIPEMENTS CULTURELS :
salle de spectacle,
bibliothèque,
cinéma



+15
ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

*belle vie



Points d'intérêt et services



Une vie tout à pied

La situation géographique de la résidence permet une vie "tout à pied" : le marché, la pharmacie ou encore la salle de spectacle sont tous à moins de dix minutes.

TRANSPORTS EN COMMUN

- **Arrêt Bertioz à 1 min. à pied :**
Lignes 10 et 13 : Directions Faculté de Médecine / Buxerolles Bourg
- **Arrêt Charles de Gaulle à 2 min. à pied :**
Lignes 3 : Directions Poitiers Sud / Mairie de Buxerolles

PIÉTON

- Médecin à 2 min.
- Mairie à 6 min.
- Parc à 7 min.
- Salle de spectacles La Rotative à 7 min.
- Bibliothèque à 8 min.

VÉLO

- Marché à 2 min.
- Parc à 4 min.
- Boulangerie à 4 min.
- Restaurant à 6 min.
- Parc des Expositions de Grand Poitiers à 11 min.

VOITURE

- Supermarché à 2 min.
- Pharmacie à 2 min.
- Équipement sportif à 2 min.
- Rocade à 3 min.
- Centre aquatique de la Pépinière à 3 min.
- Cinéma à 4 min.
- Gare TGV - TER de Poitiers à 7 min.
- Centre-ville de Poitiers à 10 min.
- Aéroport Poitiers-Biard à 12 min.
- CHU de Poitiers à 13 min.
- Futuroscope à 14 min.



Prestations seniors de standing

À l'intérieur ...

- Salle commune avec espace salon et bibliothèque
- Cuisine commune et espace salle à manger
- Salle de fitness
- Salon bien-être : coiffeur
- Salle de télé-médecine pour consultation sur place

... COMME À l'extérieur

- Grande terrasse extérieure
- Jardins communs arborés
- Boulodrome
- Potagers partagés surélevés
- Espace composteur collectif

UNE GESTION SIMPLIFIÉE
avec **serenly**

Une résidence pensée pour les seniors

Classée Services Seniors, la résidence Dolce Vita est pensée pour offrir une « douceur de vie » optimale. Son bâtiment en R+3 intègre 83 appartements T2. Chaque logement est doté d'un espace extérieur. Les espaces verts ont été étudiés pour être **respectueux de la faune** et bordent la résidence pour servir de **lieu de détente et de rencontre**.



**Appartements
2 pièces**



**Résidence
sécurisée :
gardien**



**Places de
stationnement, places
visiteurs et PMR**



**Plantations d'essences locales,
espaces arborés, nichoirs à
oiseaux, passage à hérissons**



**Balcon ou terrasse pour tous
les logements et jardin clos pour
les logements du rez-de-chaussée**



Des équipements pratiques et confortables



SALLE D'EAU
ENTIÈREMENT ÉQUIPÉE,
AVEC PAROIS DE
DOUCHE



CARRELAGE
DANS SALLE D'EAU



CUISINE ÉQUIPÉE :
plaques de cuisson, hotte,
polyfour, lave-linge, lave-
vaisselle, réfrigérateur



PRODUCTION
D'EAU CHAUDE PAR
POMPE À CHALEUR



DOUBLE VITRAGE
ISOLANT ET VOILETS
ROULANTS ÉLECTRIQUES



PACK MEUBLES :
table, chaises, lit, chevet, vaisselle,
linge de maison, voilages,
luminaires, électroménagers



CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE
INDIVIDUEL



ALIMENTATION DES
PARTIES COMMUNES :
panneau photovoltaïque



RÉSIDENCE
SÉCURISÉE :
interphone sur rue avec
caméra, badge vigik



ESPACES COMMUNS
SOUS VIDÉO
SURVEILLANCE



ASCENSEURS



LOCAUX À VÉLOS
SÉCURISÉS



BOÎTES AUX LETTRES
CONNECTÉES ET
RÉFRIGÉRÉES



Les avantages du neuf



RE 2020, pour un meilleur confort

La conception de la résidence Dolce Vita satisfait aux exigences du label RE 2020, assurant une parfaite isolation thermique et acoustique.



Le LMNP ou Loueur Meublé Non Professionnel

En acquérant et en louant un logement meublé, vous relevez du statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP). Dès lors, vous bénéficiez d'avantages fiscaux spécifiques, car les bénéfices issus de la location meublée ne sont pas considérés comme des revenus fonciers ; ils sont soumis au régime des bénéfices industriels commerciaux (BIC).

- Les intérêts d'emprunt sont déductibles de vos revenus ainsi que les charges de propriété, de copropriété, d'entretien et de réparation
- Si les revenus générés par des bien loués en meublé n'excèdent pas 70 000€ (base 2018) le régime micro-BIC s'applique automatiquement ; il permet de calculer le bénéfice imposable en appliquant un abattement de 50% sur les loyers.



**78 voie Romaine
86180 BUXEROLLES**

Découvrez Dolce Vita,
83 appartements 2 pièces,
pensés pour le confort des seniors.
À Buxerolles, au sein de la Communauté urbaine du
Grand Poitiers, les résidents profitent
d'un cadre de vie privilégié.

DES INVESTISSEMENTS GARANTIS

Edouard Denis et ses collaborateurs mettent toutes leurs connaissances de la promotion et de la construction à votre service pour votre investissement.

LES QUALITÉS ET LES GARANTIES

- Qualité architecturale dans le respect des spécificités locales,
- Qualité du bâti du gros œuvre à la décoration,
- Qualité de la conception des espaces communs ou privés,
- Garantie de dommages-ouvrage,
- Garantie bancaire,
- Garantie d'achèvement,
- Garantie décennale et respect total des réglementations sous la supervision du bureau de contrôle agréé.

GROUPE **ED** Edouard
Denis

&

LP PROMOTION