

# PROMENADE *Vivaldi*



VIVEZ CHAQUE INSTANT AU FIL DES SAISONS



## La nature au cœur de la métropole de Chartres

Charmante commune à taille humaine, Le Coudray est idéale pour profiter d'un cadre de vie préservé. Limitrophe de Chartres et de son dynamisme, elle conserve son aspect naturel avec ses 80 hectares\*\* d'espaces verts. Les habitants prennent plaisir à se promener sur les berges de l'Eure, à se retrouver en famille au sein des parcs du Gord et des 4 Saisons ou encore à emprunter, à pied ou à vélo, les 6 km\* de coulées vertes qui parcourent le territoire.

Le Coudray offre également une belle animation. La commune révèle un centre-ville commerçant et propose des équipements de loisirs dont une bibliothèque, des courts de tennis, un stade et un terrain omnisport. Une trentaine d'associations comme le « Football Club Les Bords de l'Eure » et « Les Musiciens du Coudray » permettent de s'épanouir et de pratiquer ses activités favorites en toute convivialité. Le Coudray est aussi bien desservi par deux lignes de bus, la connectant à Chartres et aux villes alentours.

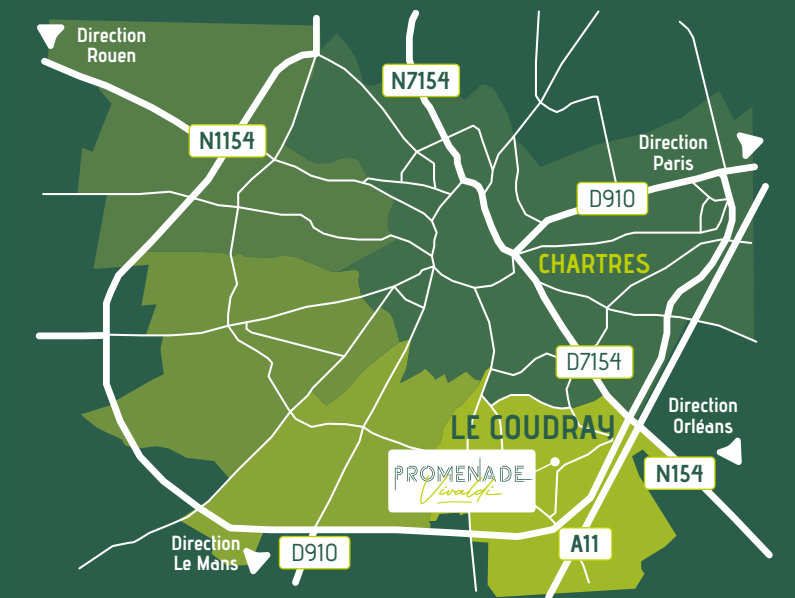


## UN QUARTIER OUVERT

*une vie pratique proche de la nature*

La résidence **Promenade Vivaldi** s'inscrit au sein du quartier résidentiel des Larris qui offre un cadre de vie moderne et agréable, marqué par des réalisations contemporaines, des espaces verts et disposant de toutes les commodités nécessaires aux résidents.

Installée au pied de la Place de l'Abbé Franz Stock, la résidence dispose de commerces de proximité dont une boulangerie, une pharmacie et une supérette. L'adresse est également située à 5 min\* à pied du centre hospitalier de Chartres. Les parents apprécient de pouvoir déposer leurs enfants à la crèche comme à l'école, toutes deux situées à 2 min\* à pied. Tout est ainsi réuni pour un art de vivre plaisant et pratique !



### À PIED

- À 3 min\* des lignes de bus 2 et 8 avec l'arrêt « Europe », vers la gare de Chartres en 25 min\* environ



### EN VOITURE

- À 3 min\* de l'accès à la N154, vers Orléans en 1h\*
- À 9 min\* de l'accès à l'A11, vers Paris Porte d'Orléans en 1h\*
- À 11 min\* de la Cathédrale Notre-Dame de Chartres et de la gare SNCF permettant de rejoindre Paris en environ 1h\*



# PROMENADE *Vivaldi*



## UNE ARCHITECTURE SOIGNÉE *sublimée par ses matériaux de qualité*

La résidence **Promenade Vivaldi** est composée de deux bâtiments, de deux étages seulement, disposés de part et d'autre d'une nouvelle allée piétonne publique végétalisée.

Elle présente une écriture contemporaine sobre, élégante et qualitative, distinguée par des jeux de volumes et des tonalités variées. Les façades alternent ainsi harmonieusement entre teintes chaudes et naturelles. Celles-ci sont pourvues de balcons avec des garde-corps vitrés, pour certains filants, ainsi que de belles terrasses.

Les îlots sont enfin coiffés, par endroit, de toitures à deux pans qui participent au charme de la résidence.



## DES ESPACES EXTÉRIEURS *poursuivant le chemin de la nature...*

Une allée centrale végétalisée traverse la résidence et s'étend entre l'avenue du Baron Rouillard de Beauval et la rue Félix Tasseau. Elle a été conçue comme un véritable corridor biologique créant un lien vers la Place de l'Abbé Franz Stock et facilitant l'accès à ses commerces pour les habitants du quartier. Elle est jalonnée d'arbres majestueux tels que des tilleuls, des charmes, des merisiers et des cerisiers à fleurs.

Elle est complétée d'arbustes et de massifs de plantes qui distillent, au fil des saisons, leurs floraisons, leurs parfums ainsi que leurs couleurs printanières et automnales.

Havre de sérénité, la résidence **Promenade Vivaldi** intègre également des espaces verts aménagés devant les halls d'entrée, accessibles par d'agréables cheminements piétons. La nature accompagne ainsi les résidents dans leur quotidien et leur procure un bien-être unique.



## Pour HABITER ou INVESTIR

Parce qu'un achat ou un investissement immobilier est le projet d'une vie, Sully Immobilier vous accompagne.

• La loi Pinel<sup>(1)</sup> vous permet d'opter pour un investissement locatif et de réduire vos impôts de 10,5, 15 ou 17,5 % sur le prix de revient du bien en investissant respectivement sur une durée de 6, 9 ou 12 ans.

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Investir dans l'immobilier comporte des risques. Consultez le site [sully-immobilier.fr](http://sully-immobilier.fr) pour en savoir plus.

• Bénéficiez du Prêt à Taux Zéro<sup>(2)</sup> pour devenir propriétaire de votre 1<sup>er</sup> appartement : ce dispositif vous permet de financer jusqu'à 40 % de l'achat de votre bien et de profiter d'une durée de remboursement différée de 5, 10 ou 15 ans.





# Prestations

## CONFORT

- Volets-roulants électriques avec commande murale
- Placards, type penderie, équipés d'une tablette et d'une tringle
- Ascenseur dans chaque bâtiment
- Radiateur sèche-serviettes
- Plan vasque sur meuble, miroir et applique lumineuse dans les salles de bains et salles d'eau

## SÉCURITÉ

- Accès par vidéophone et badge résident
- Serrure de sûreté anti-effraction
- Local à vélos / poussettes

## FINITIONS

- Carrelage grand format en grès émaillé, avec plinthes assorties, dans le séjour au rez-de-chaussée, la cuisine et les pièces humides (salles de bains et d'eau)
- Revêtement stratifié dans les étages, les chambres, les entrées et les dégagements



# DES APPARTEMENTS PENSÉS

*pour toutes les aspirations de vie*

La résidence **Promenade Vivaldi** dispose d'appartements allant du 2 au 4 pièces. Ils offrent le meilleur choix pour réaliser un investissement sûr aux portes de Chartres. L'agencement des logements a fait l'objet d'une attention toute particulière pour créer des espaces de vie fonctionnels, chaleureux et bien orientés. Les appartements bénéficient d'un jardin privatif, d'un balcon ou d'une terrasse, pour la plupart, dans le prolongement du séjour et de sa cuisine ouverte.

Les beaux jours sont alors l'occasion de s'installer à l'extérieur ou s'accorder un moment de détente et de contemplation. Les prestations apportent une valeur patrimoniale durable aux appartements, tout en garantissant un confort sur-mesure à leurs occupants.



Grâce à la RE 2020, vous bénéficiez :

- D'un confort accru au quotidien
- De charges moins élevées
- D'une garantie patrimoniale à terme

# L'EXIGENCE DE LA QUALITÉ & de la pérennité


Depuis plus de 25 ans Sully Immobilier, groupe privé familial et indépendant, déploie de manière sereine et raisonnée ses savoir-faire diversifiés : logements mixtes, réhabilitations, aménagements, lotissements, bureaux, commerces, résidences de services en régions Centre-Val de Loire, Île-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes, Nouvelle-Aquitaine et Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Sully Immobilier réalise des projets en concertation avec ses partenaires en sélectionnant les meilleurs sites et en y apportant une qualité architecturale reconnue.

La philosophie menée par Sully Immobilier est d'améliorer la vie au cœur de la ville en respectant l'environnement, choisissant des matériaux et des finitions de qualité, et en répondant à la satisfaction des clients. Un engagement récompensé par la Fédération des Promoteurs Immobiliers (F.P.I.) lui ayant décerné 24 Trophées des Pyramides.

**Sully Immobilier s'engage pour l'environnement avec le soutien de l'ONG Planète Urgence : pour 1 m<sup>2</sup> construit, 1 arbre est planté.**



\* Source Google Maps. \*\* ville-lecoudray28.fr. (1) **LE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS DE LOCATION ENTRAINE LA PERTE DES INCITATIONS FISCALES.** Le dispositif Pinel permet une réduction d'impôts dont le montant dépend de la durée de l'engagement pris par l'acquéreur. Réduction variant de 10,5% à 17,5%. (2) PTZ + : Prêt à Taux Zéro réservé aux primo-accédants pour l'achat d'un logement en résidence principale et soumis à conditions de revenus. (3) RE 2020 : Cette Réglementation Thermique, obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, a été mise en place par les pouvoirs publics afin de concevoir des bâtiments neufs à faible consommation d'énergie (4) En co-promotion avec Nexity. (5) Ce label est accordé aux imprimeurs qui décident de réduire l'impact de l'impression sur la planète. Illustrations non contractuelles dues à une libre interprétation de l'artiste Imagedoing et susceptibles de modifications. Concernant la topographie des lieux et les façades des bâtiments, se référer au permis de construire. SCCV AR LE COUDRAY – Orléans D 912 216 447 - SCCV au capital de 200 € - Siège : 6, cours Victor Hugo 45100 Orléans. Architecte : Synthèse Architecture. Crédits photos : P. Moulu. Création :  ibiza. Janvier 2023.

