



PRÉLUDE

Appartements du T1 bis au T5

NANTES



169-171 route de Sainte-Luce

www.groupecif.com

Habiter un quartier nantais proche du centre-ville et aux nombreux atouts environnementaux

Situé à l'est de Nantes, Doulon-Bottière est un quartier historique de Nantes en pleine mutation. Le grand projet de renouvellement urbain l'a transformé en un quartier **agréable à vivre, attrayant et chaleureux**.

De nouveaux équipements l'animent, comme la maison de quartier de Doulon, la médiathèque Floresca Guépin, le gymnase Bottière-Chênaie ou encore l'espace innovant rue de la Bottière qui conjuguera bientôt réemploi, alimentation, santé et culture.

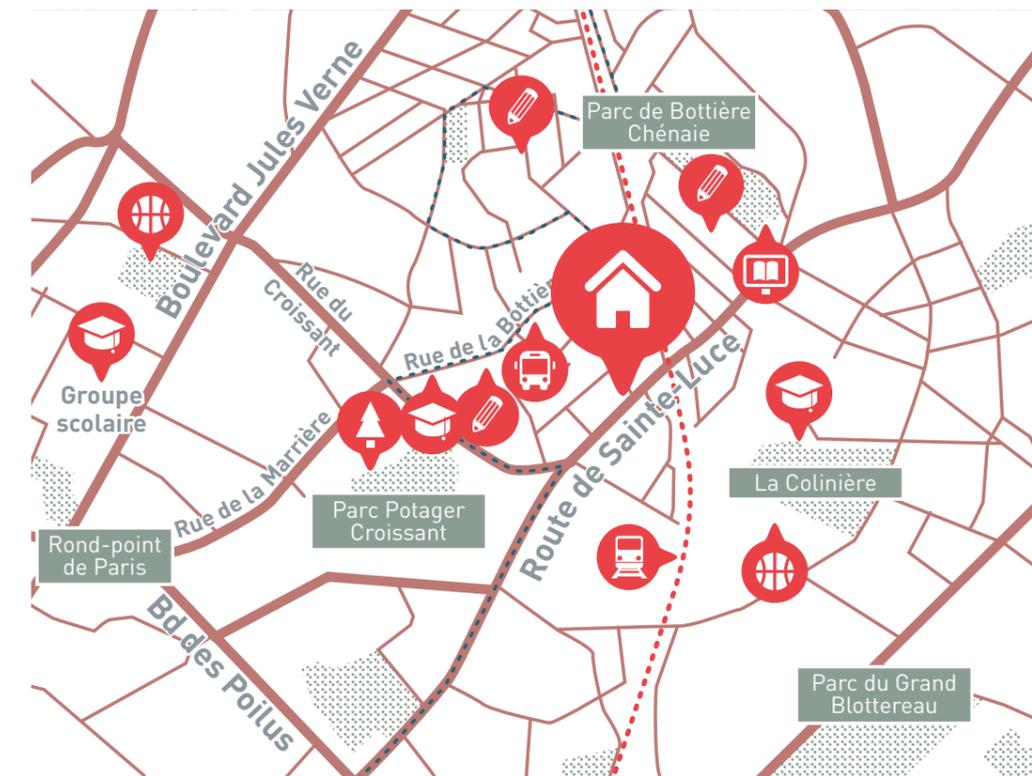
C'est dans ce quartier dynamique aux nombreux atouts que nous vous proposons notre nouvelle résidence : **Prélude**. Située à moins de **200 mètres de la ligne 1 du tramway**, elle bénéficie d'un **emplacement idéal** permettant de rejoindre le **centre-ville de Nantes en 15 minutes** tout en bénéficiant de commerces et services de proximité. En son centre, un **îlot vert** harmonieux composé de diverses essences reflète la qualité environnementale du quartier.

Prélude propose **des appartements lumineux du T1 bis au T5 bénéficiant d'un parking privatif en sous-sol**. L'architecture extérieure s'inscrit dans un **esprit de modernité**. **Balcons, terrasses ou jardins privés** agrémentent chaque appartement. La résidence répond également aux dernières normes thermiques et est **certifiée NF Habitat** garantissant le soin particulier apporté à sa conception et à son exécution.

Les appartements sont disponibles en résidence principale et à l'investissement.



■ Vue aérienne de Doulon-Bottière



Nantes Est, **proche du centre-ville**



Cœur de quartier avec commerces de proximité et services



Arrêt Souillarderie de la ligne 1 du tram à 200 m. **Arrêt de bus Bois Robillard** à 300 m



À moins de 10 minutes du centre-ville de Nantes en voiture



À moins de 15 minutes de la gare de Nantes en tramway



À 20 minutes de l'aéroport Nantes Atlantique

Une situation idéale

Commerces

- Boulangerie, pharmacie, coiffeur, restaurant accessibles à pied
- Super U à 5 minutes à pied et Lidl à 4 minutes en voiture
- Centre commercial Paridis à 4 minutes en voiture
- Marchés : Bottière-Chénaie le mercredi soir, La Marrière le vendredi matin et Vieux-Doulon le dimanche matin
- Futur centre commercial innovant à 5 minutes à pied (Recyclerie éphémère, café solidaire, magasin Centrakor...)

Transports

- Ligne 1 du tramway à 2 minutes à pied, arrêt Souillarderie
- Bus n°11 à 4 minutes à pied, arrêt Bois Robillard
- Accès au périphérique nantais « Porte de Sainte-Luce » à 5 minutes en voiture

Environnement et loisirs

- Plusieurs écoles maternelles et primaires à proximité
- Collège et lycées à moins de 10 minutes à pied
- Gymnase Bottière-Chénaie à 4 minutes à pied
- Médiathèque Floresca Guépin
- Théâtre du Grand T
- Piscine Jules Verne
- Parcs du Potager Croissant, de Bottière-Chénaie et du Grand Blottereau



Laissez-vous séduire par ce quartier plein d'ambitions



Le mot de l'architecte

« Notre préoccupation est d'assurer un équilibre harmonieux entre bâti et paysage. Des volumes simples et affirmés de hauteurs variables sur un socle commun largement ouvert ou vitré sur la rue et donnant à voir sur le cœur d'îlot paysager. Des perspectives pour les habitants sur des jardins suspendus. Des traversées piétonnes élargies qui accompagnent les déplacements doux vers un jardin ensoleillé, espace ouvert et protégé à la fois. Sur rue, des espaces de vie privatifs extérieurs, intégrés au volume construit, participent à l'idée de façade habitée et animée attendue. »

Eben Architecture





Confort et qualité au quotidien

Côté résidence

- Jardin arboré en son centre
- Place de stationnement en sous-sol pour chaque logement
- Locaux vélos communs et local vélos privatif pour certaines habitations
- Résidence sécurisée avec visiophone
- **NF HABITAT** repère de confiance et de qualité

Côté logements

- Appartements lumineux du T1 bis au T5
- Espaces extérieurs : balcon, terrasse ou loggia
- Chauffage individuel au gaz par chaudière à condensation*
- Thermostat d'ambiance
- Volet roulant électrique**
- Carrelage et faïence Porcelanosa dans les salles de bains et wc
- Revêtements de sols en lames Home Clic Gerflor à effet bois ou minéral dans les autres pièces

*Chauffage électrique pour les T1 bis. **Pour la baie principale du séjour



Exemple de T2

Lot 4

Surface habitable : 46 m²
Terrasse : 3 m²



Exemple de T3

Lot 29

Surface habitable : 68 m²
Balcon : 10 m²



Des logements adaptés à votre mode de vie

Exemple de T4

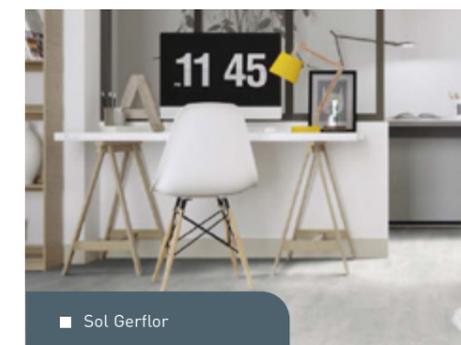
Lot 7

Surface habitable : 79 m²
Balcon : 9 m²
Jardin sur dalle : 29 m²

Un large choix de faïences et de sols



■ Faïence Porcelanosa



■ Sol Gerflor



Nos avantages exclusifs



Versez seulement 1000 € à la réservation.



La qualité NF Habitat se traduit pour vous par :

- La réduction de vos dépenses grâce à un logement durable conçu pour baisser vos consommations tout en respectant l'environnement.
- Une qualité acoustique grâce à une isolation phonique renforcée.
- Une température idéale toute l'année grâce à des équipements de qualité et à une conception du logement adaptée.

Programme neuf éligible à la loi Pinel +

Avantages :

- Réduction d'impôt sur le revenu de 12%, 18% ou 21% maximum du coût total d'acquisition (frais de notaire compris) répartie sur 6 ans, 9 ans ou 12 ans.
Exemple : pour un investissement de 200 000 € dans un logement neuf, la réduction d'impôt peut aller jusqu'à 42 000 € sur 12 ans, soit 4 000 € par an pendant 6 ou 9 ans, puis 2 000 € par an de la 10^e à la 12^e année.
- Possibilité de louer à un ascendant ou un descendant (détaché du foyer fiscal de l'acquéreur).

Conditions :

- Acquisition d'un logement neuf (2 logements/an maximum pour un total d'investissement plafonné à 300 000 €).
- Obligation de louer le logement nu à usage d'habitation pendant 6, 9 ou 12 ans.
- Respect d'un plafond de loyer (proche du loyer marché sur Nantes Métropole) et de ressources du locataire.
- Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. La loi Pinel est incluse dans le plafond des niches fiscales et ne peut dépasser le plafond global de 10 000 € par an.

Le Prêt à 0%

Avantages :

- Financement jusqu'à 40 % du prix d'un logement neuf.
- Différé de remboursement : 5, 10 ou 15 ans selon les revenus.
- Possibilité de mettre en location le logement après 6 ans seulement d'occupation sans avoir à rembourser le PTZ.

Conditions :

- Réservé aux ménages n'ayant pas été propriétaire de leur résidence principale durant les deux dernières années.
- Plafonds de ressources à respecter (fixés par décret).
- Sert à financer l'acquisition d'un logement neuf pour une résidence principale.



Découvrez nos autres programmes dans la région nantaise

Inspiration
Nantes Centre



Symphonie
Boulevard Charles Gautier



Duo des Cimes
Gare Sud



Depuis plus de 90 ans, le Groupe CIF c'est :

- Plus de 20.000 prêts pour l'accèsion à la propriété.
- Plus de 30.000 logements construits en accession à la propriété.
- Près de 13.000 logements gérés, tant en locatif social et privé qu'en syndic de copropriété.
- 300.000 € de prêts missions sociales par an.

Soit près de 65.000 familles servies dans les départements de Loire-Atlantique et de Seine-Maritime.

Besoin d'informations ? Appelez-nous au :

02 40 99 40 90

11 rue Basse Porte - 44000 NANTES (face au Marché de Talensac)

Du lundi au vendredi : 9h00 - 12h30 et 13h30 - 18h00

Le samedi : 9h00 - 12h00 et l'après-midi sur rendez-vous

Prix et disponibilités sur :

www.groupecif.com