

Quintessence  
Nantes



Rue Jean Poulain - Face à l'hippodrome  
Du T2 au T5 duplex

# Quintessence

Nantes

Devenez propriétaire à Nantes dans un cadre de vie verdoyant privilégié face à l'hippodrome.

Découvrez Quintessence, une élégante résidence de 31 appartements répartis en 2 bâtiments complétée par 4 maisons de ville.

Une opportunité rare pour habiter ou investir face à l'hippodrome, à proximité des facultés et à quelques arrêts de tram du centre-ville.



## Le mot de l'architecte

Ce nouvel ensemble bâti constitué de logements collectifs, intermédiaires et individuels initie la transformation du quartier de la Boissière. **Situé en façade de l'Hippodrome**, le bâtiment de logements collectifs accompagne ainsi la création d'une nouvelle Place. Des **vitrites de commerces animent le rez-de-chaussée** et les balcons filants des logements en étage profitent de l'ensoleillement sud et des vues dégagées. **Les angles arrondis du volume bâti s'inspirent des pistes de l'hippodrome** pour marquer en douceur le retournement vers une sente créée par le projet urbain. Le bâtiment joue sur des gabarits contrastés, haut de 5 étages à l'angle et s'abaissant à 2 ou 3 étages sur les ailes pour s'aligner aux gabarits du **tissu pavillonnaire adjacent**.

C'est le long de la sente que s'alignent successivement **quatre maisons individuelles** puis trois logements intermédiaires superposés.

Tous les logements profitent de plusieurs orientations et proposent des variations d'organisation en plan. Ils sont ainsi soit traversant, soit en angle ; en simplex ou en duplex et bénéficient d'**espaces extérieurs généreux**.

**Des jardins communs et individuels forment des îlots de fraîcheur.**

Les grands arbres existants sont conservés et des noues de faible profondeur permettent l'infiltration des eaux de pluie.

Les matériaux choisis font directement écho au contexte. Un socle en béton brun fait le lien entre les différents bâtiments de l'opération et **rappelle les murs anciens en pierre** que l'on trouve à proximité.

Au-dessus, et pour contraster, les façades sont revêtues d'un enduit fin à la teinte bleu pâle. Cette teinte douce s'harmonise avec celle du ciel et permet aux volumes bâtis de gagner en légèreté. **Couleurs et formes courbes donnent aux constructions nouvelles une tonalité contemplative voire quasi-balnéaire.**

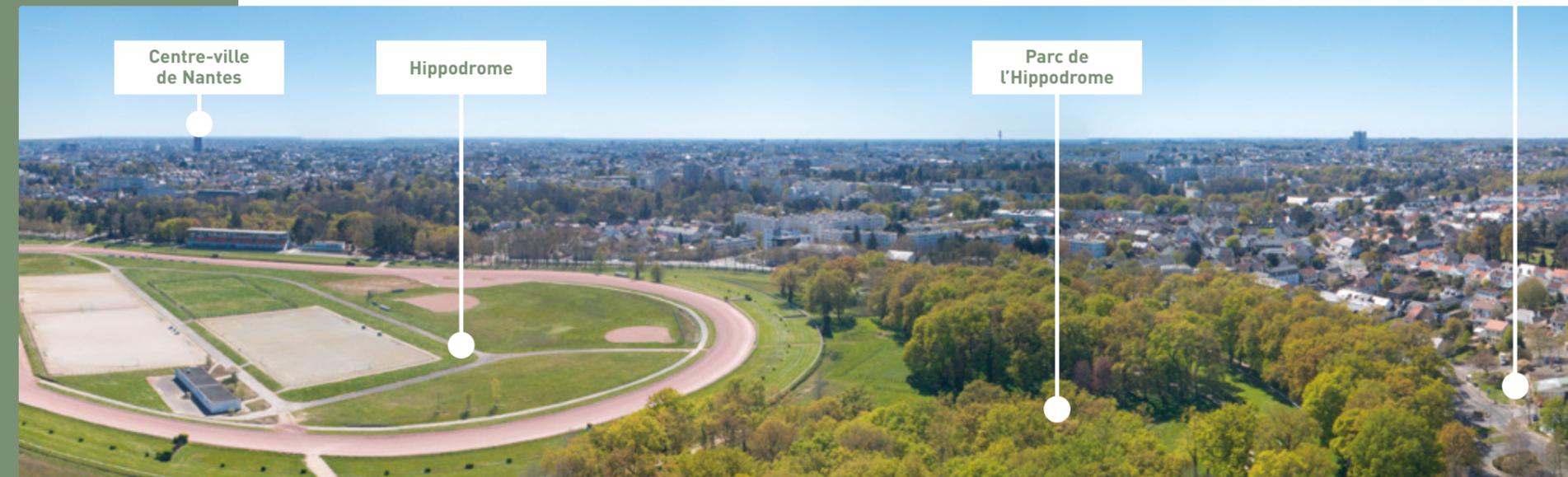
Stéphane Rouault  
LEMÉROU ARCHITECTURE

## Nantes la séduisante

La cité des Ducs de Bretagne n'est pas qu'une **métropole à l'économie florissante** et à la croissance démographique soutenue. C'est aussi ce petit plus, comme un grain de folie né d'une **politique culturelle légèrement décalée** qui tire ses origines de son passé de grand port de commerce et de son histoire, notamment ouvrière. La compagnie Royal de Luxe, Les Machines de l'Île et son célèbre Éléphant, Le Voyage à Nantes ou encore le festival des Rendez-Vous de l'Erdre... On ne compte plus les événements et autres manifestations en tout genre qui font de celle que l'on appelait autrefois La Belle Endormie une ville où il se passe toujours quelque chose !

Nantes séduit aussi pour sa **qualité de vie**. Assez grande pour disposer de **tous les services et activités**, tout en restant à taille humaine pour être accueillante et chaleureuse. Elle bénéficie de **nombreux espaces verts et transports en commun**.

Reconnue pour la qualité de son réseau de transports en commun, l'ancienne capitale verte européenne se situe à seulement 45 minutes de l'océan.



## Une situation idéale

### Commerces

- La résidence bénéficiera de 4 commerces au rez-de-chaussée ainsi que ceux de la future résidence voisine qui remplacera le centre commercial existant
- Boulangerie, coiffeur, pharmacie, Supermarché U Express et drive sont à 5 minutes à pied
- Plusieurs restaurants sont accessibles à pied
- Centre commercial Leclerc Orvault à 5 minutes en voiture
- École et lycée sont aussi accessibles à pied

### Transports

- Tramway L2 arrêt Boissière ou Bourgeonnaire à 5 minutes à pied
- Chronobus 2 et bus 86, 26 et 116
- Périphérique Nord à 4 minutes

### Environnement et loisirs

- Stadium Pierre Quinon, stade de Rugby, piscine et patinoire du Petit Port
- Golf de Nantes Erdre, stade et parc des expositions de la Beaujoire, Stade de la Durantière
- Sentiers aménagés le long du Gesvres ou de l'Erdre
- Création en cours d'une promenade verte qui reliera à terme le Bout des Pavés, le Chêne des Anglais et le parc de l'Amande en suivant le chemin de l'eau.



## Au cœur du quartier de l'hippodrome

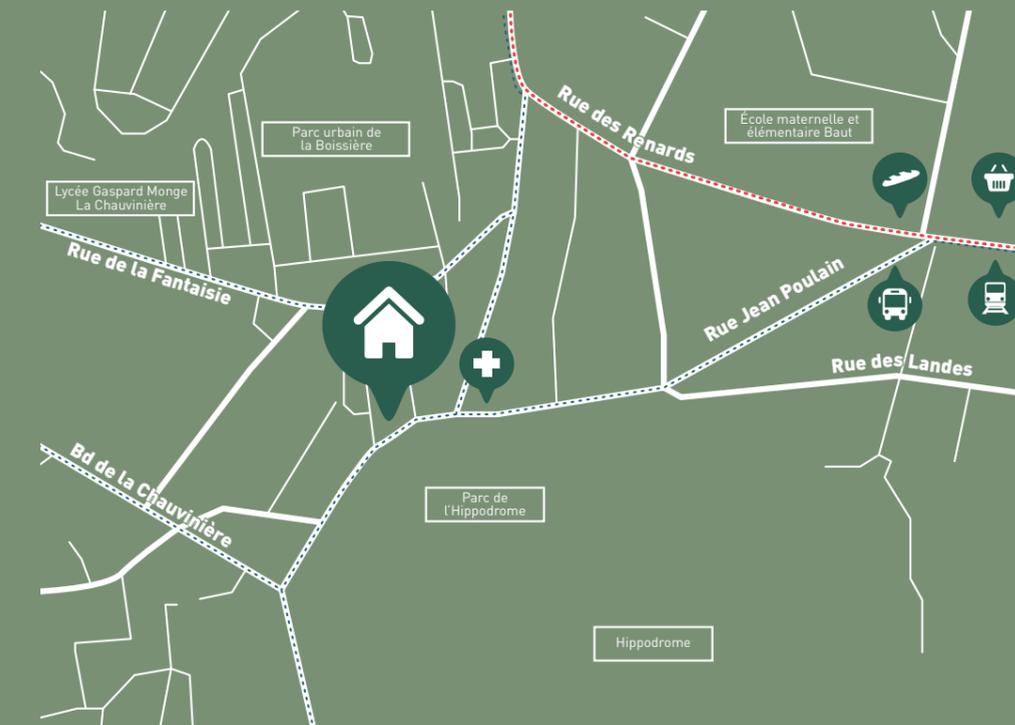
L'atout indéniable de ce quartier sont les différents espaces verts et plus particulièrement **l'hippodrome qui sera à proximité immédiate** de Quintessence.

La **proximité des grandes écoles et facultés** représente aussi un avantage important notamment pour les investisseurs. De plus le quartier bénéficie d'importants investissements de la ville de Nantes :

Une nouvelle cour et de nouveaux locaux ont été aménagés dans l'école Paul-Gauguin. **Jeux, mobilier urbain, agrès sportifs, plantations, composteurs, boîtes à livres...** Plusieurs travaux d'amélioration des espaces verts ont aussi été réalisés sur la plaine de jeux de la Géraudière, sur l'aire de jeux du Dragon, sur l'espace central de la Boissière, ou encore au jardin du Canada.

Enfin, la proximité du centre-ville via le tramway ou du périphérique lui confère un emplacement idéal pour tous vos déplacements.

C'est donc dans ce quartier que nous vous proposons cette élégante résidence composée de 31 appartements du **T2 au T5 duplex** ainsi que de 4 maisons de ville T4/T5 disponibles **en résidence principale ou pour investir**.



Environnement verdoyant avec vue sur l'hippodrome



À 4 minutes du périphérique Porte de la Chapelle et de l'autoroute A11



À 10 minutes à pied des facultés



Arrêt de bus au pied de la résidence



À 20 minutes du centre-ville en transport

## Plan masse



## Confort et qualité au quotidien

Des prestations d'exception pour un quotidien toujours plus agréable à vivre.



### Côté résidence

- > Place de stationnement en sous-sol pour chaque logement
- > Résidence sécurisée avec visiophone
- > Jardin intérieur
- > Ascenseur pour le collectif
- > Locaux vélos communs et pour certains logements un local vélos privatif
- > Repère de confiance, qualité certifiée 



### Côté bien-être

- > Thermostat d'ambiance pour réguler la température dans le logement
- > Carrelage et faïence Porcelanosa dans les salles de bains et wc <sup>(1)</sup>
- > Lames ou dalles Home Clic Gerflor à effet bois ou minéral dans les autres pièces <sup>(1)</sup>
- > Meuble vasque et radiateur sèche-serviettes dans les salles de bains
- > Terrasse, balcon ou loggia pour chaque logement
- > Grandes ouvertures pour une clarté permanente

<sup>(1)</sup> Uniquement pour les logements libres en TVA à 20%.



### Appartement T2

Lot : 26  
Surface habitable : 46,2 m<sup>2</sup>  
Balcon : 8,1 m<sup>2</sup>

### Appartement T3

Lot : 27  
Surface habitable : 63,3 m<sup>2</sup>  
Balcon : 25,8 m<sup>2</sup>



Étage



Rez-de-chaussée

### Appartement T4 Duplex

Lot : 12  
Surface habitable : 85,10 m<sup>2</sup>  
Terrasses : 19,4 m<sup>2</sup> et 13,8 m<sup>2</sup>



**Bénéficiez de notre avantage exclusif :**

**Versez uniquement 1 000€ à la réservation.**

**Pour investir, profitez de la loi PINEL.<sup>(1)</sup>**

**Pour habiter, Quintessence est une résidence pour tous les budgets !**

- Acheter en TVA 20% sans conditions de ressources.
- Bénéficiez de la TVA réduite à 5.5% sous conditions de ressources grâce à la loi ENL.\*
- Achetez à prix abordable avec le dispositif BRS (Bail Réel Solidaire) qui permet de devenir propriétaire des murs de son logement en louant le terrain.

**Nous vous accompagnons de A à Z :**

- Conseils et simulation de financement ou de défiscalisation loi PINEL.
- Gestion de la copropriété en tant que syndic.
- Gestion locative pour votre investissement.
- Service transaction si besoin de vendre.

**Que vous souhaitiez y habiter ou investir, nous vous souhaitons la bienvenue chez vous !**

[1] 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. \* Conditions en agence.



Besoin d'informations ? Appelez-nous au :

**02 40 99 40 90**

**3 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](http://www.groupecif.com)**