

LE  
XLV  
NANTES



A large, light-colored stone house with a dark roof and two chimneys, surrounded by a well-manicured garden with a fountain in the foreground. The house features a central entrance with a small balcony above it. The garden is lush with green grass, a central fountain, and colorful flower beds. A red umbrella is visible on the left side of the garden.

UNE VIE DE QUARTIER  
À DEUX PAS  
DU PARC DE PROCÉ



# NANTES

Régulièrement classée en tête du palmarès des villes où il fait bon vivre, la capitale des Pays de la Loire est plébiscitée pour son dynamisme, la richesse de son offre culturelle et de son environnement.

Séduisante, envoiante, créative, effervescente, sportive : voici ce qu'est la ville de Nantes.

Que l'on soit Nantais d'origine ou de cœur, c'est cette énergie et cette qualité de vie qui nous font tant apprécier la Cité des Ducs.

Nantes a su, au cours des décennies, se développer en adéquation avec les problématiques urbaines, aménageant ainsi des zones piétonnes, de nombreuses pistes cyclables, des espaces de détente et proposant à ses habitants un réseau de transports en commun performant.



Vue aérienne de Nantes





## UNE ADRESSE PRIVILÉGIÉE

C'est au cœur de Nantes, au numéro 45 du boulevard de la Fraternité, que s'implante la résidence « LE XLV », à deux pas de la **place Zola**, son marché et ses commodités et à quelques minutes à pied du parc de Procé et de la coulée de la Chézine.

La proximité des commerces, services, écoles et transports en commun, l'accès rapide à l'hypercentre, au périphérique ainsi qu'au centre commercial Atlantis faciliteront le quotidien de ses résidents.





LE  
XLV  
NANTES



## UNE RÉSIDENCE INTIMISTE

L'implantation du projet a été pensée autour d'une intégration harmonieuse au sein d'un environnement composé de maisons individuelles et de collectifs de faibles hauteurs.

Le bâtiment est érigé sur un niveau de rez-de-chaussée caractérisé par un habillage de briquettes.

Quatre niveaux de logements s'élèvent ensuite, avec un dernier étage en attique accompagné d'espaces extérieurs généreux.

La résidence est ornementée de matériaux sobres et durables, alliant les enduits blanc et gris, les menuiseries et serrureries anthracites, le bardage zinc et le parement gris en soubassement.

Le hall d'entrée, vitré sur l'angle de l'allée privée, assure une jolie signature au programme.

---





La résidence intimiste « Le XLV » vous propose des appartements du 2 aux 5 pièces aux prestations de standing. Chaque pièce de vie est prolongée par une ouverture sur l'extérieur (terrasse, balcon ou loggia) orientée vers une belle luminosité.

---





Au dernier étage, laissez-vous surprendre  
par deux magnifiques duplex.

---







## PRESTATIONS

- Kitchenette équipée (T2) avec coloris personnalisable
- Peinture du séjour personnalisable
- Faïence et carrelage Saloni®
- Revêtement stratifié en lame Berry Alloc®
- Meuble vasque avec coloris personnalisable
- Pare-douche et pare-baignoire Novellini®
- Menuiseries PVC avec volets roulants électriques
- Chaudière individuelle gaz (chauffage et eau chaude sanitaire)
- Placards aménagés
- WC suspendu avec lave-main (T4 et T5)
- Duplex : centralisation des volets roulants, robinet de puisage sur les terrasses



**2 PIÈCES**  
Surface : 39,69 m<sup>2</sup>  
Loggia : 6,08 m<sup>2</sup>



**3 PIÈCES**  
Surface : 76,25 m<sup>2</sup>  
Balcon : 8,99 m<sup>2</sup>  
Loggia : 3,66 m<sup>2</sup>





**4 PIÈCES DUPLEX**

Surface : 105,07 m<sup>2</sup>  
Terrasse 1 : 15,66 m<sup>2</sup>  
Terrasse 2 : 4,29 m<sup>2</sup>  
Balcon : 10,06 m<sup>2</sup>



**5 PIÈCES DUPLEX**

Surface : 123,60 m<sup>2</sup>  
Terrasse 1 : 31,48 m<sup>2</sup>  
Balcon : 14,2 m<sup>2</sup>





# ACHETER EN TOUTE TRANQUILLITÉ AVEC REALITES



## PERSONNALISER À LA CARTE VOTRE LOGEMENT

Depuis 2003, REALITES met la satisfaction client au cœur de ses priorités grâce à la Direction de la performance et ce, tout au long de la construction de votre bien. Nos chargés de clientèle demeurent disponibles jusqu'à la fin de la garantie de parfait achèvement, soit encore un an après la remise de vos clés.



## VENDRE AVANT D'ACHETER ?

REALITES vous accompagne, avec ses partenaires, dès le début de votre projet en mettant à votre service l'expertise d'un professionnel de l'immobilier sur lequel vous pouvez compter à chaque étape de la transaction, de l'estimation de votre bien à la vente de celui-ci.



## CONFIER LA GESTION LOCATIVE DE VOTRE BIEN

Vous souhaitez confier la gestion de votre bien en toute sérénité ? Notre partenaire privilégié se charge de trouver le profil de locataire idéal, de rédiger les contrats conformes aux réglementations en vigueur, de veiller à la bonne conservation de votre patrimoine et de vous garantir les revenus locatifs. Lui confier la gestion de votre bien, c'est bénéficier de ses compétences commerciales, administratives, techniques et juridiques.



## SUIVRE LA RÉALISATION DE VOTRE BIEN

MyREALITES est un espace en ligne sécurisé pour suivre pierre par pierre la construction de votre logement. Vous pourrez en quelques clics modifier vos données personnelles, découvrir et partager les photos du chantier, signer vos documents en ligne et échanger avec vos interlocuteurs REALITES.



## CHOISIR SON FUTUR ESPACE DE VIE

En quête de m<sup>2</sup> supplémentaires ? Sur simple demande, nous pouvons réunir deux logements en un seul et vous offrir ainsi l'espace de vie dont vous avez besoin. Nos conseillers commerciaux se tiennent à votre disposition pour vous renseigner sur ce concept proposé par REALITES.



## DÉLÉGUER LA GESTION DES PARTIES COMMUNES

Nous vous proposons un syndic de copropriété, partenaire de REALITES, chargé d'administrer les parties communes de votre résidence. Nous vous assurons de veiller à sa bonne conservation, de faire respecter le règlement de la copropriété, de vous représenter auprès des tiers, de suivre les contrats auprès des fournisseurs, de gérer les sinistres, de tenir la comptabilité et d'organiser l'assemblée générale annuelle.



## TROUVER LE MEILLEUR FINANCEMENT

Soucieux de vous apporter des solutions adaptées, notre partenaire privilégié est à votre disposition pour vous conseiller et vous faire bénéficier des meilleures conditions de prêt du marché.

REALITES met à votre disposition  
ses services pour vous accompagner  
au mieux dans vos projets !

Savoir-faire,  
conseil et accompagnement.

Plus d'informations sur  
[realites.com](http://realites.com)



## ÊTRE *utiles* PARTOUT, TOUT LE TEMPS, AU DÉVELOPPEMENT INTELLIGENT DES TERRITOIRES.

Fondé en 2003, le groupe REALITES, expert de l'immobilier neuf, est devenu en janvier 2021 le 1<sup>er</sup> maître d'ouvrage entreprise à mission en France. Cette qualité incarne la détermination de l'entreprise à contribuer à l'intérêt général et avoir un impact positif sur la société.

« REALITES a toujours été une entreprise différente, engagée, innovante. Nous nous engageons à « être utiles partout, tout le temps au développement intelligent des territoires ». La qualité de vie est au cœur de nos réflexions ; nous innovons pour imaginer des solutions qui répondent aux besoins non comblés des habitants, avec une attention particulière à notre empreinte environnementale. »

Yoann Choin-Joubert, P-DG fondateur de REALITES

### *utiles* À NOS CLIENTS

**81 %** des clients REALITES se disent satisfaits de leur achat ou investissement.

### *utiles* À NOTRE ENVIRONNEMENT

**5,2 M€** ont été investis en 2021 par REALITES pour contribuer à une construction plus durable.

### *utiles* AUX TERRITOIRES

**100 %** des projets REALITES menés 2022 répondent à un besoin en tension, rapprochent les utilisateurs d'un service essentiel (logement, santé, alimentation) ou développent l'attractivité du territoire (économique, sport, loisir ou culture).



## AU PLUS PRÈS DES TERRITOIRES

### IMPLANTATIONS

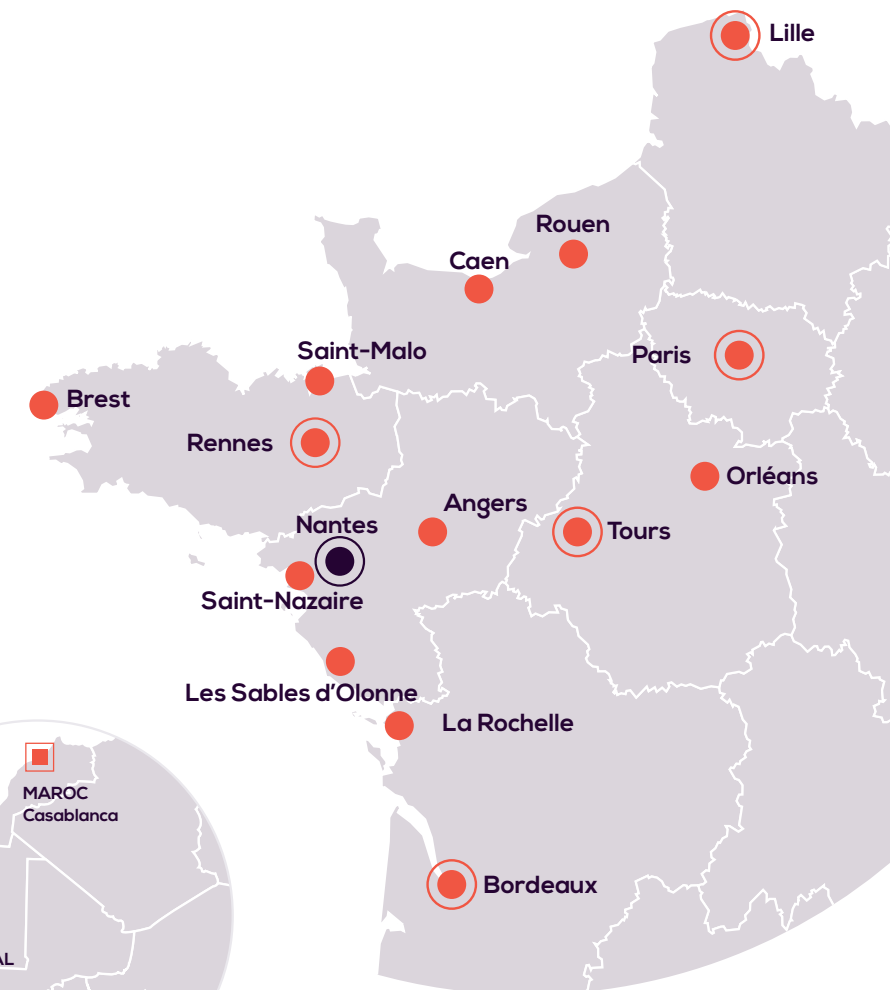
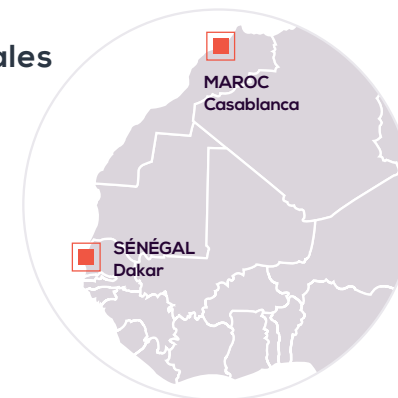
- Siège social REALITES
- Direction régionale REALITES
- Filiale Afrique REALITES
- Agences REALITES



**6**  
directions régionales  
en France



**2**  
filiales en Afrique



**+** DE **136**  
opérations en cours

**+** DE **4 580**  
appartements livrés  
(depuis 2006)

*utiles*  
MAINTENANT

Retrouvez les preuves  
de notre démarche d'impact sociétal  
sur [utiles-maintenant.com](https://utiles-maintenant.com)





## Renseignements et ventes

02 40 75 50 98  
contact@realites.com

## Votre agence REALITES

40 rue de Strasbourg  
44000 Nantes

## Siège social

L'Intrépide - 1 impasse Claude Nougaro - CS 10333  
44803 Saint-Herblain Cedex

(1) La Réglementation Thermique 2012 modifie les techniques de construction en imposant un objectif réduit de consommation énergétique des bâtiments neufs. (2) L'article 199 novovicies du Code Général des Impôts prévoit une réduction d'impôt pour l'acquisition d'un logement neuf destiné à la location nue, à un loyer plafonné et à des locataires sous plafonds de ressources, pendant un délai de 6 à 12 ans (jusqu'à 21% de réduction - calcul sur le prix d'acquisition du bien retenu dans la limite de 300 000 €). Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. REALITES SA au capital de 28 435 139,67 euros, RCS NANTES 451 251 623, 1 impasse Claude Nougaro - CS 10333 - 44803 Saint-Herblain Cedex. Faire un investissement immobilier comporte des risques. Plus d'informations auprès de nos conseillers. Illustrations et documents non contractuels. Images commerciales à caractère d'ambiance. Crédits photos : Drawbotics, Shutterstock. Création, réalisation REALITES - 09/2022. Ne pas jeter sur la voie publique.