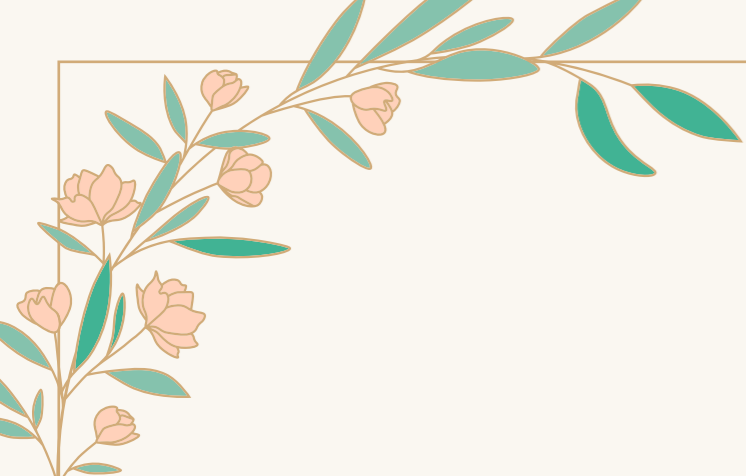


SAINT-CYR-SUR-LOIRE



CO-PROMOTION

**REALITES**  **ABSICISSE**



“**Saint Cyr-sur-Loire,**  
je n’ai pas trouvé d’endroit  
qui convînt mieux  
au climat de mon cœur...”

*Anatole France*



# Saint Cyr-sur-Loire



Au cœur de la Touraine, Saint-Cyr-sur-Loire domine la rive nord de la Loire et fait face au centre-ville de Tours situé de l'autre côté de la rive. Ses coteaux boisés, ses nombreux parcs et jardins lui confèrent une image de « ville jardin » et offrent un cadre de vie calme et verdoyant.

Anatole France, Honoré de Balzac, Louis Tonnellé, ou encore Henri Bergson : de grands noms célèbres ont apprécié la douceur de vivre de cette commune très prisée de l'agglomération tourangelle.



**3<sup>e</sup> ville d'Indre-et-Loire**  
(17 000 habitants)



**Membre de Tours  
Métropole Val de Loire**



**50 hectares  
d'espaces verts**



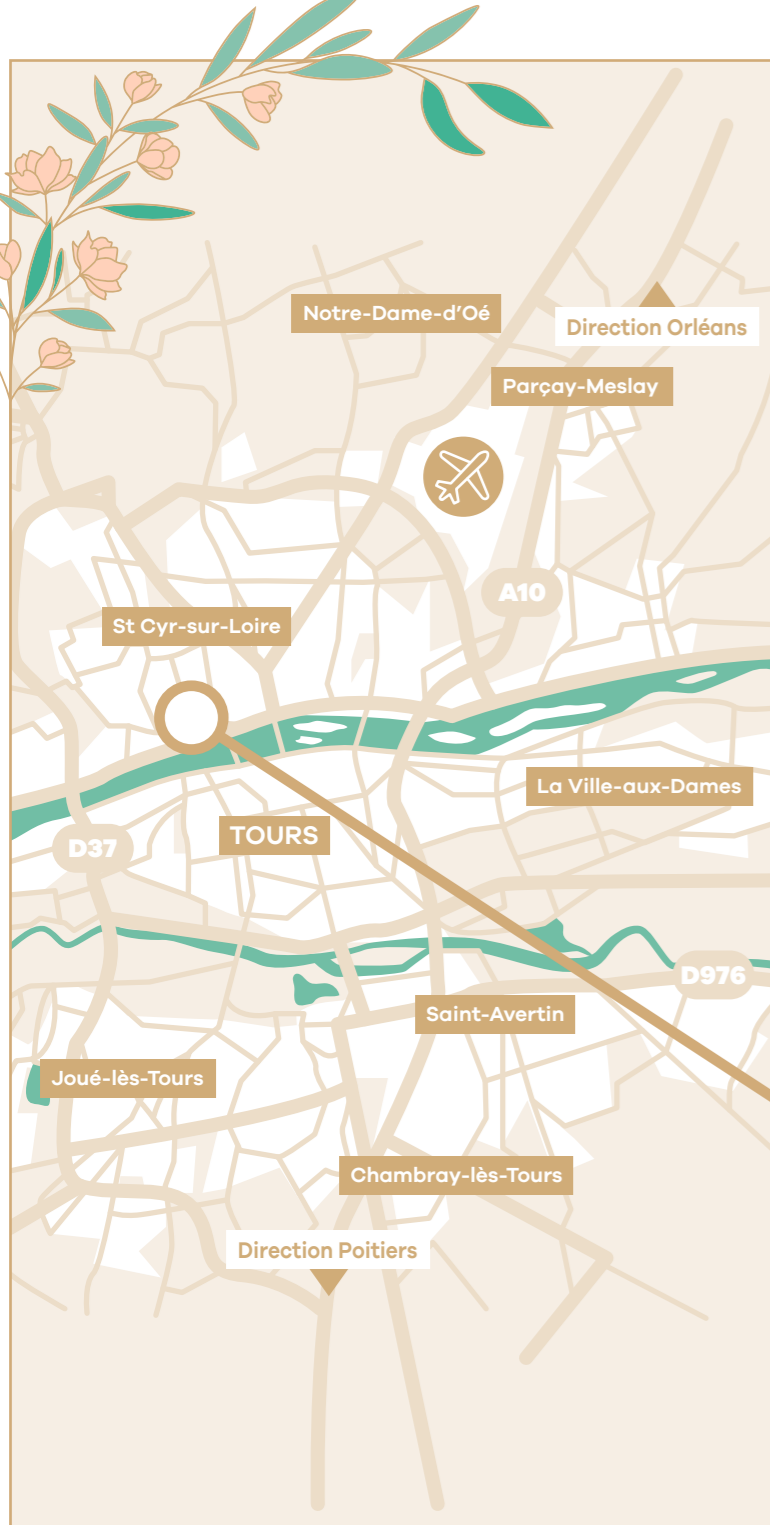
**Sur les rives de la Loire,  
face à Tours**



**À 1h de Paris en TGV**



**À 10 minutes de l'autoroute A10  
Paris-Bordeaux et de l'aéroport**



-  **Jardin de la Perraudière**  
🚶 1 min
-  **Mairie**  
🚶 1 min
-  **Quais de Loire**  
🚶 5 min
-  **Centre-ville de Tours**  
🚶 5 min
-  **Marché et commerces de proximité**  
🚶 15 min
-  **Gare TGV**  
🚶 15 min

## Mot de l'architecte

Les Jardins de Tonnellé prendront vie au croisement des rues Anatole France et Tonnellé, en lieu et place de l'ancienne école Honoré de Balzac aujourd'hui démolie, sur un foncier faisant face à la mairie de Saint Cyr-sur-Loire et son agréable parc de la Perraudière.

L'aménagement de la résidence s'organise pour offrir une composition harmonieuse des différents bâtis, pour la vie et l'usage des habitants. Il s'intègre parfaitement au sein du quartier, en cohérence avec l'architecture et l'histoire de la commune.

Le projet, composé de 5 bâtis faisant référence aux bâtis et propriétés proches, offrira un parc paysager, en cœur d'îlot. Roseraies, chênes, noisetiers, etc. : ce parc habité sera un véritable havre de paix et de quiétude pour les habitants.

Les matériaux choisis pour cette réalisation sont de qualité pour ainsi garantir une excellente pérennité des ouvrages.

**Hervé RONGÈRE**  
*Parallèles Architecture*





# Votre résidence



5 îlots à taille humaine



Architecture soignée,  
à la fois classique et contemporaine



Parc paysager et arboré  
réservé aux résidents, véritable havre  
de paix verdoyant en cœur de ville



Prestations de qualité



Stationnements en sous-sol



Locaux vélos sécurisés



Ascenseurs



Résidence sécurisée :  
contrôle d'accès, vidéophone





## Votre appartement



Appartements  
de 2 à 4 pièces



Espaces extérieurs :  
jardin, loggia, terrasse\*



Jardins d'hiver\*



Double orientation\*

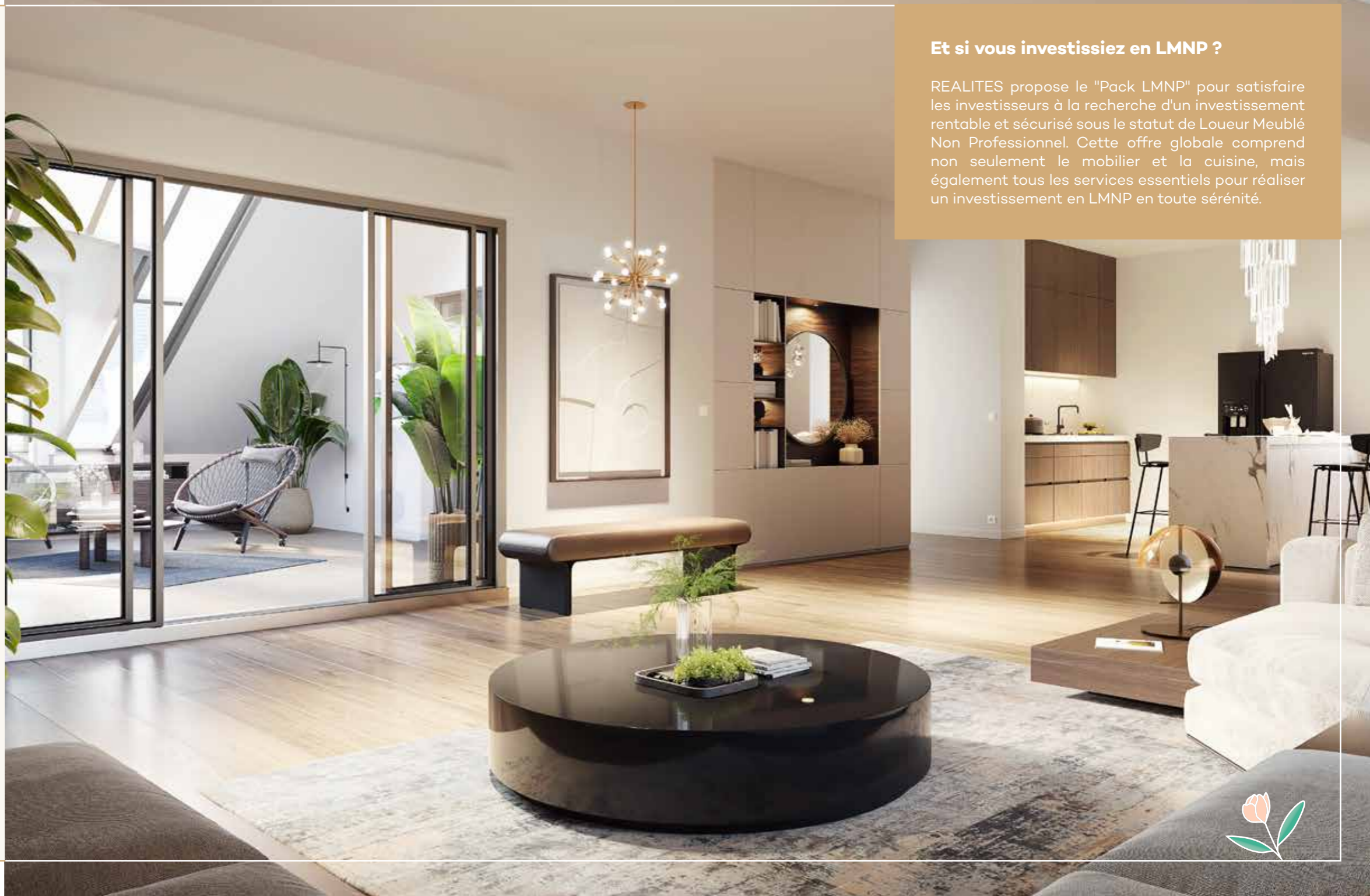


Vues dégagées sur le parc\*



Prestations de standing

\*Selon plan



## Et si vous investissiez en LMNP ?

REALITES propose le "Pack LMNP" pour satisfaire les investisseurs à la recherche d'un investissement rentable et sécurisé sous le statut de Loueur Meublé Non Professionnel. Cette offre globale comprend non seulement le mobilier et la cuisine, mais également tous les services essentiels pour réaliser un investissement en LMNP en toute sérénité.







# Des prestations haut de gamme

## PRESTATIONS INTÉRIEURES



-  Cuisine aménagée pour les 2 pièces
-  Menuiseries aluminium double vitrage
-  Volets roulants électriques sur l'ensemble des fenêtres
-  Parquet stratifié ou contrecollé\*
-  Carrelage SALONI dans cuisine et salle de bain
-  WC suspendus\*
-  Cellier, placards aménagés\*
-  Système de rafraîchissement d'air\*
-  Jardin, jardin d'hiver, balcon, loggia ou terrasse\*

## Appartement 4 PIÈCES

Surface : **90,56 m<sup>2</sup>**  
Terrasse : **53,96 m<sup>2</sup>**



## SALLE D'EAU / SALLE DE BAIN

-  Meuble vasque avec éclairage en applique, miroir
-  Baignoire avec pare-bain
-  Bac de douche extra-plat avec pare-douche
-  Radiateur sèche-serviette électrique

## PRESTATIONS PARTIES COMMUNES

-  Accès sécurisé par pass Vigik et visiophone
-  Places de stationnement sécurisées en sous-sol et parking visiteurs
-  Chaudière gaz collective avec comptage individualisé

\*selon notice

**RE 2020**  
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

La réglementation environnementale 2020 vise à diminuer l'impact environnemental des bâtiments neufs :

- Recourir à des modes constructifs peu émissifs
- Consommer moins d'énergie et de l'énergie décarbonnée
- Garantir la fraîcheur en cas de forte chaleur



# 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 l'Expérience Clients 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.



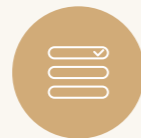
## Déléguer la gestion des parties communes

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.



## 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.



## 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.

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

**Savoir-faire, conseil  
et accompagnement.**

Plus d'informations  
sur [immo.realites.com](https://www.immo.realites.com)



# REALITES

*utiles,*  
MAINTENANT!

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. Ce statut incarne le souhait de l'entreprise de contribuer à l'intérêt général et d'avoir un impact positif sur la société.

La qualité de vie est au cœur de nos réflexions. Nous innovons pour imaginer des solutions qui répondent aux besoins des habitants, avec une attention particulière à notre empreinte environnementale.

*utiles,* À TOUS

Depuis janvier 2022, REALITES est le premier maître d'ouvrage neutre en carbone\*. Et parce que nous voulons être utiles à tous, nous œuvrons également pour la protection de l'enfance et sommes activement engagés pour l'égalité femme-homme.



*utiles,* À NOS CLIENTS

Être proche des services essentiels au quotidien et de l'accès aux solutions de mobilité douce sont des critères aussi importants pour REALITES qu'atteindre les meilleures performances thermiques et acoustiques dans nos bâtiments.

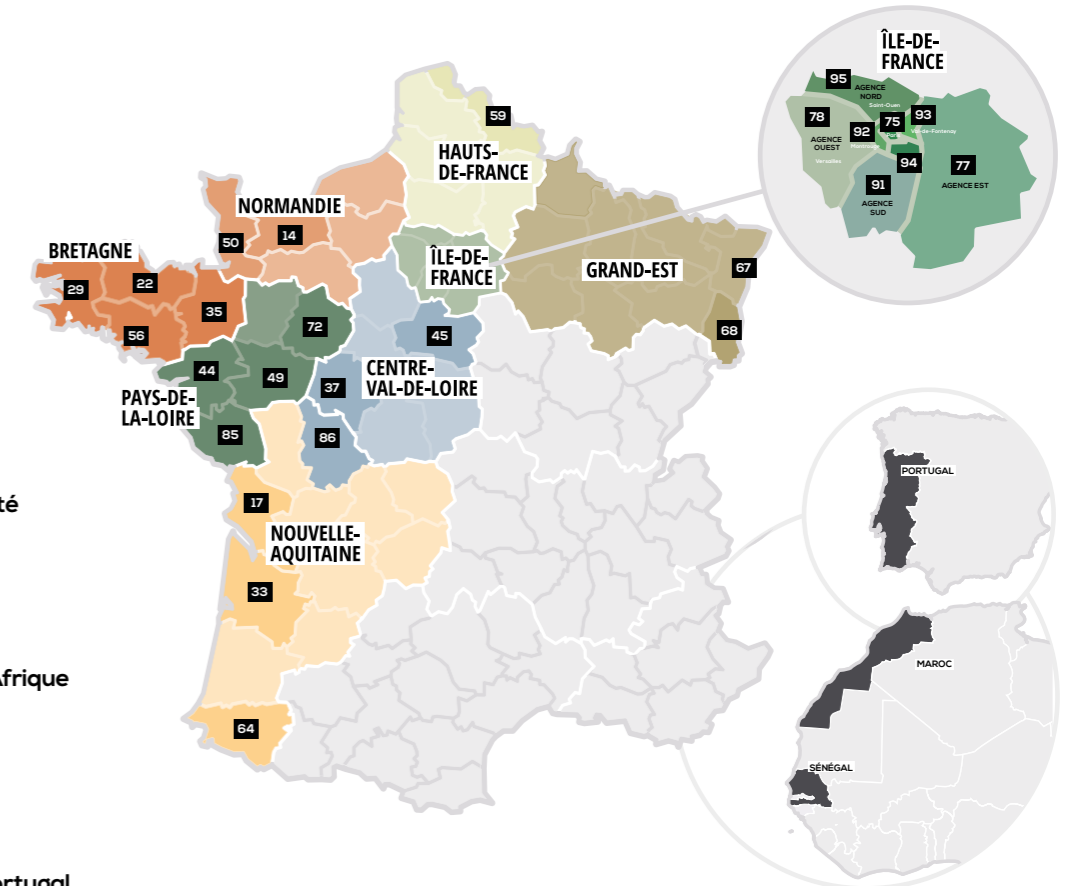
Retrouvez nos engagements sur [utiles-maintenant.com](https://utiles-maintenant.com)

\*REALITES mesure toute son empreinte carbone, réduit de 41% son intensité carbone entre 2020 et 2031 et depuis 2022 compense toute son empreinte carbone directe résiduelle pour les 5 prochaines années.

*utiles,* AUX TERRITOIRES

100%

des projets REALITES en 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).



20  
agences  
de proximité

2  
filiales en Afrique

1  
filiale au Portugal

+ DE 136  
opérations en cours

+ DE 4 580  
logements livrés  
(depuis 2006)



## Renseignements et ventes

**02 40 75 50 98**  
immo.realites.com

# REALITES

Votre Agence

**REALITES**

22 place de la résistance  
370000 TOURS

**Siège social**

L'Intrépide  
1 impasse Claude Nougaro  
CS 10333  
44803 SAINT-HERBLAIN Cedex



**ABSCISSE**

**Promotion Résidentielle**

Les Grands Champs  
37390 CHANCEAUX-SUR-CHOISILLE



Investir dans l'immobilier comporte des risques. REALITES - RCS 451 251 623 - SA au capital social de 28 435 139,67€ - 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 document non contractuels. Images commerciales à caractère d'ambiance. Crédits photos : Mairie de Saint Cyr-sur-Loire, Kreation. Architecte : Parallèles Architecture. Création, réalisation REALITES - 09/2023.  
NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.