

LAVAL

Alpha



**Une résidence contemporaine
pensée pour la vie étudiante**



UNE RÉSIDENCE HARMONIEUSE IDÉALEMENT SITUÉE

Bien-être et verdure sont les maîtres-mots de cette résidence contemporaine pensée pour le confort des étudiants. Nichée entre le campus universitaire, les complexes sportifs et des espaces champêtres alentour, **Alpha** se met au diapason de leurs influences architecturales et paysagères, pour une insertion tout en douceur dans son environnement. Épousant la forme d'un L, ses deux bâtiments laissent une vaste place à la nature et élèvent leurs façades sur 4 à 5 niveaux,

dans un épannelage harmonieux, avec un retrait des étages supérieurs. Un élégant bardage en bois souligne le couronnement de la résidence, les façades en creux et les fonds de loggias, contrastant avec le lumineux enduit blanc cassé des façades. Sélectionnés pour leur qualité et leur pérennité, les matériaux contribuent à l'excellence de votre investissement immobilier.



UN COCON DE VERDURE POUR PARTAGER ET SE RESSOURCER

Alpha adopte une trame paysagère soignée, dans une généreuse ouverture à son environnement. Une alternance de strates végétales de différentes couleurs et hauteurs dessine ses contours et vient sculpter l'espace alentour. Côté rue, quelques arbres se placent en gardiens du lieu et se doublent d'une épaisse frange d'arbustes pour préserver l'intimité des résidents. De l'autre côté, le cœur d'îlot abrite une placette et un agréable verger imaginés comme des lieux d'échange, de rencontre et de détente.





DES APPARTEMENTS PENSÉS POUR LA VIE ÉTUDIANTE

Déclinés du studio au 3 pièces, les appartements de la résidence **Alpha** sont idéalement conçus pour habiter seul ou en colocation.

Leurs plans optimisent chaque mètre carré et intègrent des placards aménagés pour vivre et étudier confortablement. Les espaces bureau sont placés au calme permettant à chacun de travailler en toute quiétude. En complément au jardin commun, certains appartements bénéficient d'un extérieur privatif : balcon ou terrasse.

Conçue pour répondre aux besoins des étudiants, la résidence dispose d'une laverie, d'un espace sport, d'une salle d'études et d'une cafétéria. Au plus près de leurs modes de vie, elle inclut deux grands locaux à vélos équipés de nombreux racks, ainsi que des parkings en sous-sol. Pour plus de sérénité, les accès sont sécurisés par badge vigik et système visiophone ou intratone.

NOS PRESTATIONS :



Menuiseries en PVC,
double vitrage



Dans la salle d'eau :
meuble vasque, miroir,
radiateur sèche-serviettes



Volets roulants
électriques



Placards
aménagés

POINTS FORTS :



Laverie



Salle
d'études



Espace
sport



Cafétéria



Accès
sécurisé



Ascenseurs



Locaux
vélos



Parkings
en sous-sol



LAVAL, INTEMPORELLE & CONNECTÉE, UNE VILLE HORS NORMES

Ville d'art et d'histoire à la jonction de la Bretagne, de la Normandie et de l'Île-de-France, Laval semble s'affranchir de l'espace et du temps. Atmosphère de village d'antan dans son centre historique ou plongée futuriste au cœur du premier hub international de réalité augmentée, elle dévoile mille visages à qui part à sa découverte. Chemin de halage en bord de Mayenne, château millénaire et fabuleux jardin de la Perrine témoignent de son charme intemporel.

Entre Rennes et Le Mans, à 1 h 10 de Paris Montparnasse, Laval héberge plus de 20 établissements d'enseignement supérieur. Du droit au commerce en passant par

l'informatique, elle compte des filières d'excellence mondialement reconnues, notamment en réalité virtuelle, cryptologie et virologie informatique. Offrant un cadre universitaire de premier plan, elle s'impose comme une référence pour étudier sereinement et attire de plus en plus d'étudiants qui représentent aujourd'hui près de 10 % de sa population.

Au cœur du domaine universitaire, à deux pas des transports et des infrastructures sportives, la résidence **Alpha** s'inscrit dans un environnement particulièrement porteur.



Le Mans Université
Campus de Laval
à 250 m*



Bibliothèque
Universitaire
à 260 m*



Écoles d'ingénieurs
ESTACA et ESIEA
à 450 m*



Stade Lavallois
Athlétisme face
à la résidence



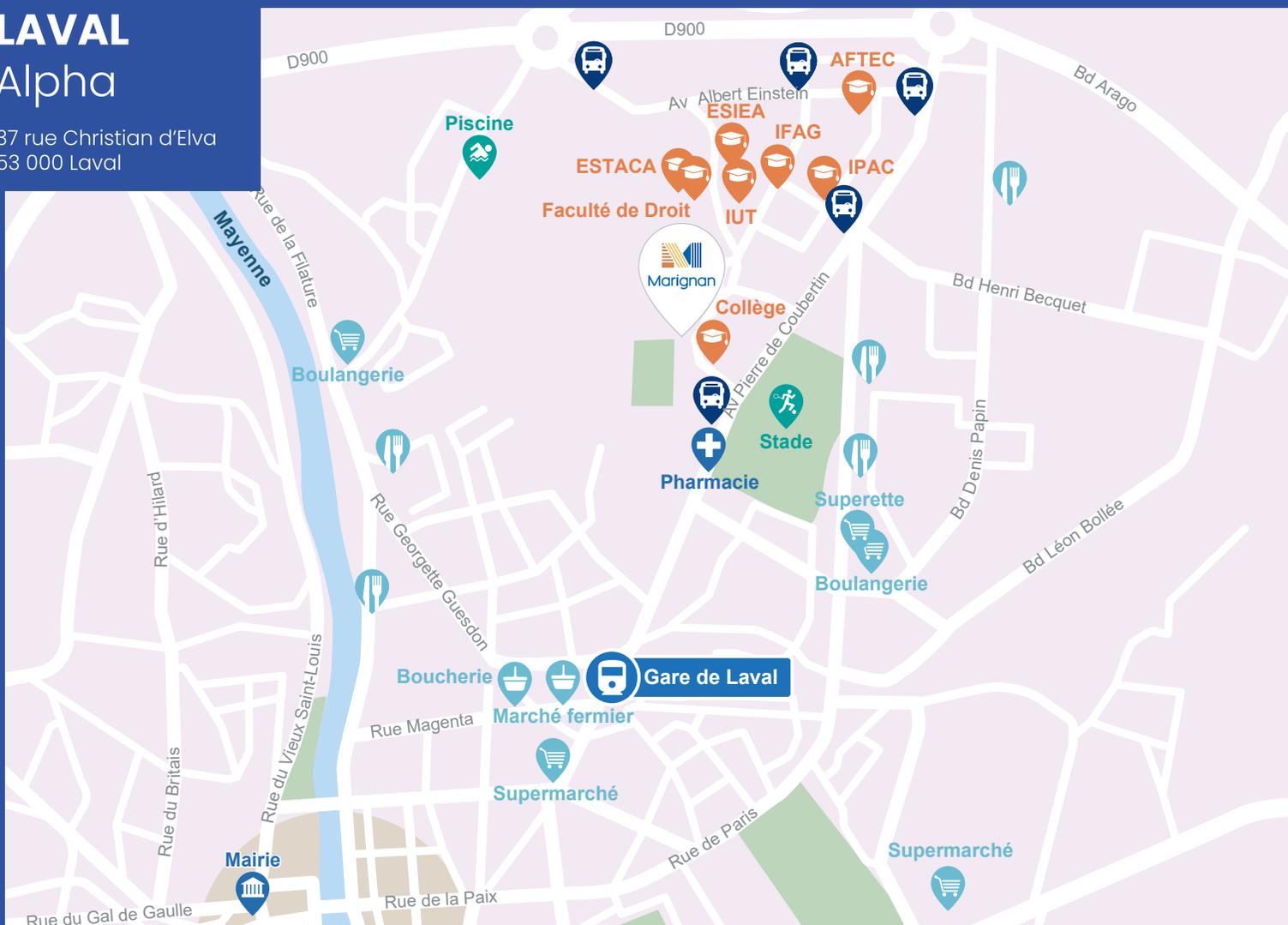
Stade Francis
Le Basser
à 210 m*

École de Commerce
AFTEC à 850 m*

LAVAL

Alpha

37 rue Christian d'Elva
53 000 Laval



LES DIFFÉRENTS ACCÈS :

EN VOITURE

- Rocade D900 à 3 min*
- N162 à 3 min*
- A81 à 5 min*

EN BUS

- Lignes B et N : Arrêt Le Basser à 260 m*
- Ligne H : Arrêt Gennevilliers à 550 m* reliant le centre-ville en 15 min*

EN TRAIN

- Gare de Laval à 14 min* à pied reliant Rennes et Le Mans en 30 min* et Paris Montparnasse en 1h30*

ESPACE DE VENTE :

58, Mail François Mitterrand
35000 Rennes

DU LUNDI AU SAMEDI
DE 10H À 12H30 ET DE 14H À 18H30

MARIGNAN, À VOS CÔTÉS DANS LES MOMENTS-CLÉS

Grand nom de la promotion immobilière depuis presque 50 ans, Marignan offre une gamme de produits et services en constante évolution et imagine des espaces de vie toujours plus innovants, désirables et durables.

Notre cœur de métier est l'habitat, qu'il soit collectif (résidences services) ou individuel (immobilier résidentiel), pour offrir un environnement adapté à la vie de chacun. Nous ajoutons à ce savoir-faire l'immobilier d'entreprise pour penser et réaliser des espaces en adéquation avec les nouveaux modes de travail.



09 71 05 15 15
marignan.immo

* Source : Google Maps. (1) Pour garantir un confort unique et des performances énergétiques à l'ensemble des logements, cette nouvelle adresse répond aux labels les plus exigeants. Demande de certifications en cours. (2) 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 12 à 21% - Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Comme tout investissement, investir avec le dispositif Pinel comporte certains risques. L'équilibre économique de l'opération dépend principalement du marché locatif, des charges liées à la propriété d'un bien destiné à la location et de la fiscalité immobilière. (3) En LMNP, vous pouvez amortir jusqu'à 85% de la valeur immobilière de votre bien et 100% du mobilier. La valeur du terrain (qui représente en moyenne 15% du montant global de l'investissement immobilier) ne peut pas s'amortir dans le droit français. Le statut LMNP permet de déduire des revenus locatifs toutes les charges inhérentes à l'investissement et de ce fait percevoir des loyers nets d'impôt et nets de contributions sociales (Intérêts d'emprunt, Frais de notaire, Taxes foncières, Amortissement du mobilier, Travaux d'aménagement, Honoraires de cabinet comptable, Amortissement du bien immobilier). Comme tout investissement, investir avec le dispositif LMNP comporte certains risques. L'équilibre économique de l'opération dépend principalement du marché locatif, des charges liées à la propriété d'un bien destiné à la location et de la fiscalité immobilière. MARIGNAN, siège social : 4 Place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET - Société par Actions Simplifiée au capital de 12.000.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE. Illustration et plan non contractuel dus à la libre interprétation des artistes. Les appartements, balcons et terrasses sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Les caractéristiques n'entrent pas dans le champ contractuel. Données à titre indicatif en fonction des conditions de circulation en cours. Perspectiviste : Visual FL. Credit photo : Pascal Beltrami-Laval Tourisme / Photo de Ivan Samkov provenant de Pexels - Mai 2022.