

# DOUAI

Les Jardins de la Scarpe



Vivez aux premières loges de la Scarpe

# Une ode à l'art de vivre et à la nature

Telle une bulle de calme au sein du quartier, la résidence affirme avec fierté une certaine idée de la douceur de vivre. **Lovée dans un écrin verdoyant aux abords de la Scarpe, à laquelle elle est reliée par un cheminement piétonnier**, elle s'inspire de l'architecture locale pour mieux s'insérer au sein du paysage bâti de la ville. Ici, l'évasion n'est jamais loin. Que ce soit depuis les appartements, tournés vers les espaces verts, le chemin de

halage ou au cœur battant de la ville, tout est réuni pour vous inviter au bien-être. **À taille humaine, elle affiche un savant mélange de modernité** du haut de ses deux étages plus attique généreusement vitrés et ponctués de jeux de retraits. Les terrasses et balcons filants en attique ainsi que les garde-corps métalliques viennent parfaire sa silhouette.





## Un cadre de vie verdoyant, telle une promenade reliée à la Scarpe

**Construite en retrait de la rue, la résidence forme un authentique havre de sérénité** desservi par d'agréables allées verdoyantes. Dans le prolongement des beaux jardins privatifs, des espaces engazonnés ponctués d'arbres viennent parachever le décor naturel de cette agréable parenthèse citadine.

Privilège ultime, un cheminement piétonnier conçu telle une promenade arborée relie la résidence et les berges de la Scarpe. La résidence dispose de deux parkings sécurisés : l'un extérieur, côté rue et l'autre en sous-sol. Deux locaux à vélos sont également à la disposition des résidents pour parfaire leur quiétude au quotidien.



# Confort et espace

**Du 2 au 4 pièces, les appartements proposent des espaces de vie fonctionnels et généreusement ouverts sur l'extérieur**, pour mieux profiter de la verdure alentour. Confortables et bien agencés, ces

espaces de vie sont tous prolongés d'un beau jardin privatif, d'un balcon ou d'une terrasse, dont certaines en attique. Ici, paisiblement installé sur un transat, l'art de vivre prend une nouvelle dimension.



## PRESTATIONS

### CONFORT INTÉRIEUR

- ◆ Sol stratifié dans le séjour et les chambres
- ◆ Carrelage au sol dans les pièces d'eau
- ◆ Salle de bains équipée d'un meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux
- ◆ Radiateur sèche-serviettes
- ◆ Menuiseries en PVC
- ◆ Volets roulants dans les chambres des logements en étage et sur toutes les baies des logements en rez-de-chaussée
- ◆ Chaudière individuelle gaz à condensation

### ESPACES COMMUNS

- ◆ Ascenseurs
- ◆ Accès sécurisé à la résidence avec portail motorisé et visiophone
- ◆ Local vélos
- ◆ Accès privatif au chemin de halage de la Scarpe





# Toute l'animation du centre à deux pas, la quiétude des bords de la Scarpe en plus

Entre nature et traditions flamandes, **Douai regorge de trésors qui contribuent à son indéniable attractivité.** Ancienne cité minière typique du Nord, elle cultive son charme entre ruelles médiévales ponctuées de petits commerces, promenades le long de la Scarpe et monuments historiques, dont son célèbre Beffroi, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

**Vivante et accueillante, elle propose de nombreux événements hauts en couleur,** tels que la fête de Gayant ou encore la foire à l'ail et multiplie les activités culturelles autour de ses musées, sa scène nationale Tandem et son théâtre.



À 4 min\* en voiture  
du centre-ville



À 800 m\* des **supermarchés**  
et **commerces**



Tout proche des lignes  
de bus 6, 15, 17 et 113



À moins de 3 km\* de la gare  
de Douai, permettant de  
rejoindre Lille en 35 min\*

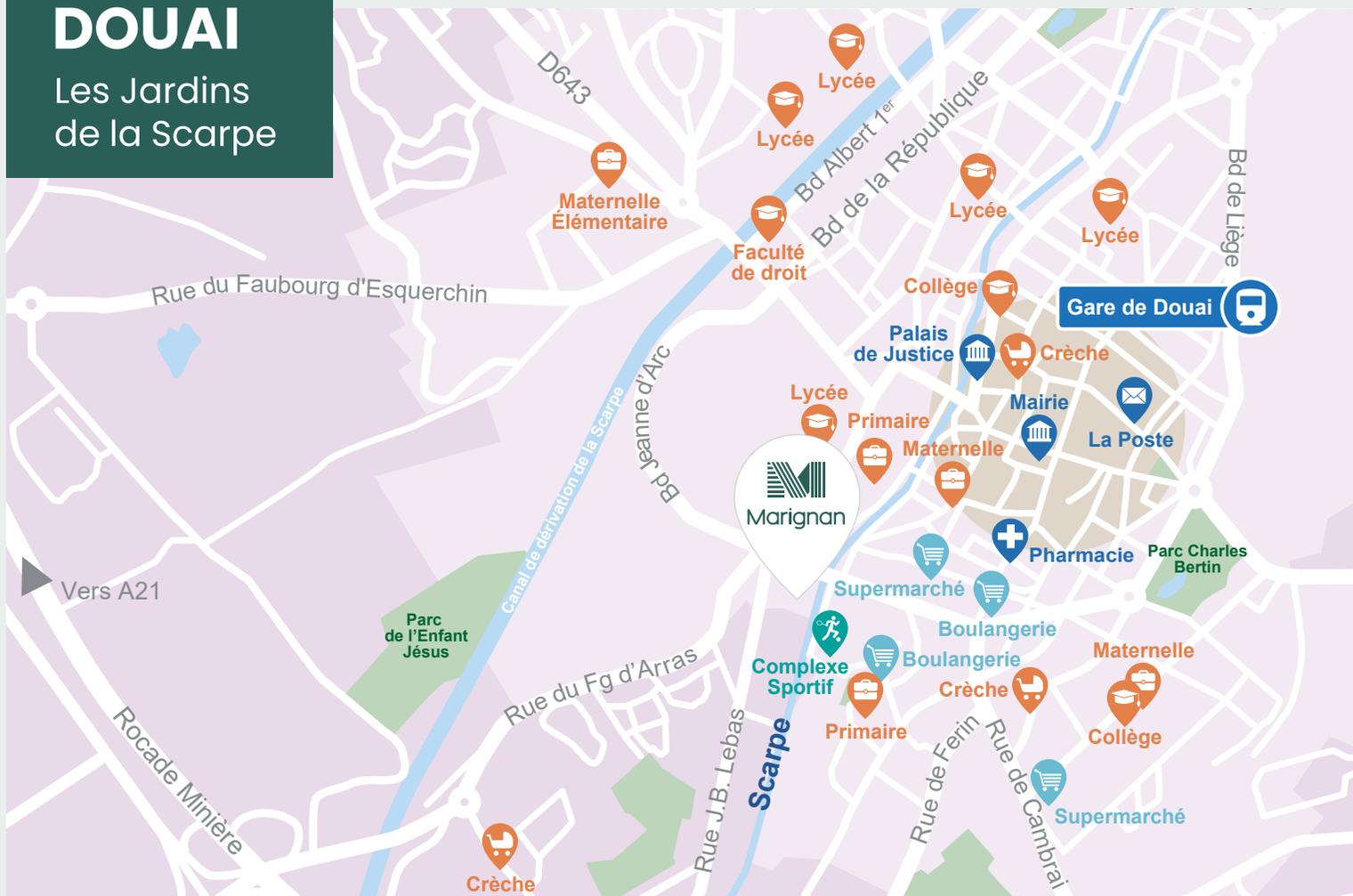


**Située à seulement 35 minutes\* de Lille, Douai a su séduire de nombreuses entreprises,** dont certaines d'envergure internationale comme Renault et Amazon, grâce à sa situation stratégique, à proximité des autoroutes A21 et A1.

Également ville universitaire, la ville accueille plus de 5000 étudiants répartis sur l'IMT Nord Europe, première école d'ingénieurs au nord de Paris, ainsi que la Prépa Saint-Jean ou encore l'Université de droit d'Artois et le Futur CFA, spécialisé dans la domotique.

# DOUAI

Les Jardins de la Scarpe



## EN TRANSPORTS

À 6 min\* en voiture de la gare SNCF de Douai: Lille en 21 min\*\*

Et Paris – Gare du Nord en 1h02\*\*

## EN VOITURE

Valenciennes à 35 min\* par l'A21

Aéroport de Lille – Lesquin à 30 min\* par l'A1

Lille à 35 min\* par l'A1

## EN BUS

À proximité des lignes de bus 6, 15, 17 et 113

## SUR RENDEZ-VOUS UNIQUEMENT

AVEC L'UN DE NOS CONSEILLERS

## 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. \*\* Source : SNCF. (1) Le Prêt à Taux Zéro ou PTZ, est un prêt réservé aux primo-accédants pour l'achat d'un logement en résidence principale, soumis à conditions de revenus. Conditions détaillées en espace de vente et sur marignan.immo. (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. 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. Illustrations 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: Vertex. Crédit photo : Hemis. Juin 2022.