

Angers | 49

LE CLOS
Jean Moulin

Un havre de vie confidentiel et connecté

 Marignan



Angers, L'équilibre parfait entre histoire, nature et vitalité

Ancienne capitale de l'Anjou, Angers offre un cadre de vie des plus recherchés.

Les berges de La Maine, ses 638 hectares de verdure ou encore son somptueux patrimoine historique hérité du Moyen-Âge sont autant d'éléments qui contribuent à son statut de ville la plus attractive de France***. Aujourd'hui, Angers bâtit son avenir avec fierté, notamment autour d'activités de pointe en lien avec les biotechnologies ou encore la filière végétale. Elle accueille en effet sur son territoire «Végépolys Valley», le premier pôle horticole européen. Pour

rayonner davantage, Angers peut compter sur sa situation stratégique, à seulement 1h30** de Paris par le TGV et à 40 minutes** de Nantes en voiture. Commerces, équipements scolaires, campus réunissant 43000 étudiants, structures sportives variées, musées, théâtres, parcs, jardins..., elle réunit de nombreux atouts qui participent à son art de vivre unique. Elle dispose en outre d'un excellent réseau de transports en commun, grâce à ses 24 lignes de bus et à son tramway qui sillonnent ses quartiers. De quoi constituer un port d'attache idéal pour habiter ou investir.

Une attractivité remarquable

- Une ville inscrite au Patrimoine Mondial de l'UNESCO
- La 1^{ère} ville verte de France, avec 638 hectares d'espaces verts
- «Végépolys Valley», le premier pôle de compétitivité dans le domaine du végétal en Europe
- Le 3^{ème} bassin d'emplois du Grand Ouest
- La 5^{ème} ville étudiante de France
- 17 liaisons TGV quotidiennes entre Paris et Angers

Sources : *GoogleMaps - **SNCF.

***Classement 2022 de L'Association des villes et villages de France où il fait bon vivre





Habiter un quartier qui se vit à pied

Sans cesse en mouvement, Angers modernise son territoire pour créer un cadre de vie toujours plus agréable à vivre.

À l'entrée de la rue des Capucins, au pied du tramway et à quelques pas de l'ESEO, la grande école d'ingénieurs, ou encore de la faculté de médecine, la résidence prend place au cœur d'un vaste projet d'aménagement, pensé comme un espace ouvert et

verdoyant, ponctué de liaisons douces. Ici, tout est accessible en quelques enjambées ou à vélo : maisons bourgeoises et châteaux appartenant au patrimoine architectural local, écoles et lycées, équipements sportifs, dont la piscine Aquavita, bibliothèque ou encore berges de la Maine.

Une adresse idéale à seulement 15 minutes* du centre-ville pour vivre pleinement Angers.



Un charme ineffable typiquement angevin

La silhouette de la résidence se révèle à l'entrée de la rue des Capucins tel le reflet des énergies de la ville, entre tradition et modernité.

S'élevant sur 2 étages plus combles, elle affiche en effet une écriture architecturale élégante, inspirée des codes traditionnels angevins. Les enduits ton pierre, les serrureries anthracite, les toitures mansardées en ardoise ou encore ses lucarnes encadrées de zinc au niveau des combles lui confèrent une allure raffinée, en parfaite harmonie avec le paysage bâti du quartier.

Des jeux de retraits et d'avancées en façades, ainsi que des bardages en bois de teinte grise distillés par petites touches, viennent ajouter une note contemporaine à l'ensemble et parachever l'identité intemporelle de cette nouvelle adresse de référence.



- **Une résidence intimiste** idéalement située au pied du tramway
- **Un bel espace paysager** méticuleusement préservé, à savourer entre voisins
- **Des terrasses et loggias** pour prolonger la vie à l'extérieur
- **Un parking en sous-sol** ainsi que 2 places de stationnement **en extérieur**
- **Des locaux sécurisés** pour les deux roues

« L'architecture est
le témoin incorruptible
de l'Histoire »

Octavio Paz, écrivain



Une atmosphère accueillante et apaisante

Le cœur d'îlot de la résidence s'ouvre sur un bel espace paysager ponctué d'arbres fruitiers, d'arbustes à baies ou encore de parterres fleuris, ainsi que de sublimes séquoias géants formant un repère visuel au sein du quartier.

Pommes, abricots, framboises et autres myrtilles réjouiront les papilles des résidents à la belle saison. Des tables et des bancs leur permettront notamment de partager des instants conviviaux au calme de cette agréable bulle de verdure.

Le sous-sol de la résidence abrite quant à lui un parking ainsi qu'un espace dédié aux deux roues, accessible par une porte télécommandée, pour offrir à tous une parfaite sérénité.

En pied d'immeuble, deux places de stationnement ainsi que deux autres locaux à vélos totalement sécurisés sont également disponibles pour répondre aux besoins des résidents.





Un confort teinté d'intimité

Du 2 au 4 pièces, les 27 appartements de la résidence proposent plusieurs configurations et types d'aménagement, afin de répondre à tous les styles de vie.

Leur cuisine ouverte sur un vaste séjour, leurs nombreux espaces de rangement, dont des celliers pour certains, ou encore leur agréable suite parentale dotée d'une salle d'eau pour les plus grandes surfaces, combleront toutes les aspirations de confort.

Baignés de lumière naturelle, les intérieurs profitent de belles expositions, dont certaines plein sud et d'une double orientation pour quelques-uns.

Tous s'ouvrent tous sur une loggia ou une terrasse, pièce de vie supplémentaire permettant d'apprécier chaque jour l'agréable cadre paysager offert par la résidence.



Le sceau de la qualité

Énergie

- Eau chaude sanitaire et chauffage par chaudière individuelle gaz à condensation
- Thermostat d'ambiance
- Sèche-serviettes dans les salles d'eau
- Suivi des consommations énergétiques via une application numérique

Confort

- Volets roulants électriques (hors salles de bains)
- Sols des logements en lames PVC pour un confort acoustique optimal
- Faïence en grès émaillé toute hauteur au droit des douches et des baignoires dans les salles de bains et les salles d'eau
- Ouverture de la porte d'accès à la résidence commandée par visiophone

La résidence

- Accès sécurisé à la résidence via vidéophone
- Porte palière avec serrure de sûreté 3 points
- Parking en sous-sol avec ouverture par télécommande
- Local vélos avec accès sécurisé





À vos côtés dans les moments clés

Marignan est un spécialiste de la promotion immobilière d'envergure nationale fort de 50 ans d'expérience et de savoir-faire. À travers notre réseau de 13 agences, Marignan est implanté dans toutes les grandes métropoles régionales. Cet ancrage local historique confère à nos équipes une compréhension fine des enjeux des territoires, des besoins des collectivités et des attentes de nos clients.

Grand nom de la promotion immobilière, 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 ou individuel. Notre ambition est d'offrir un cadre de vie qui réponde aux besoins spécifiques de ceux qui y habitent et qui s'adapte aux usages évolutifs du logement. Nous ajoutons à ce savoir-faire historique 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