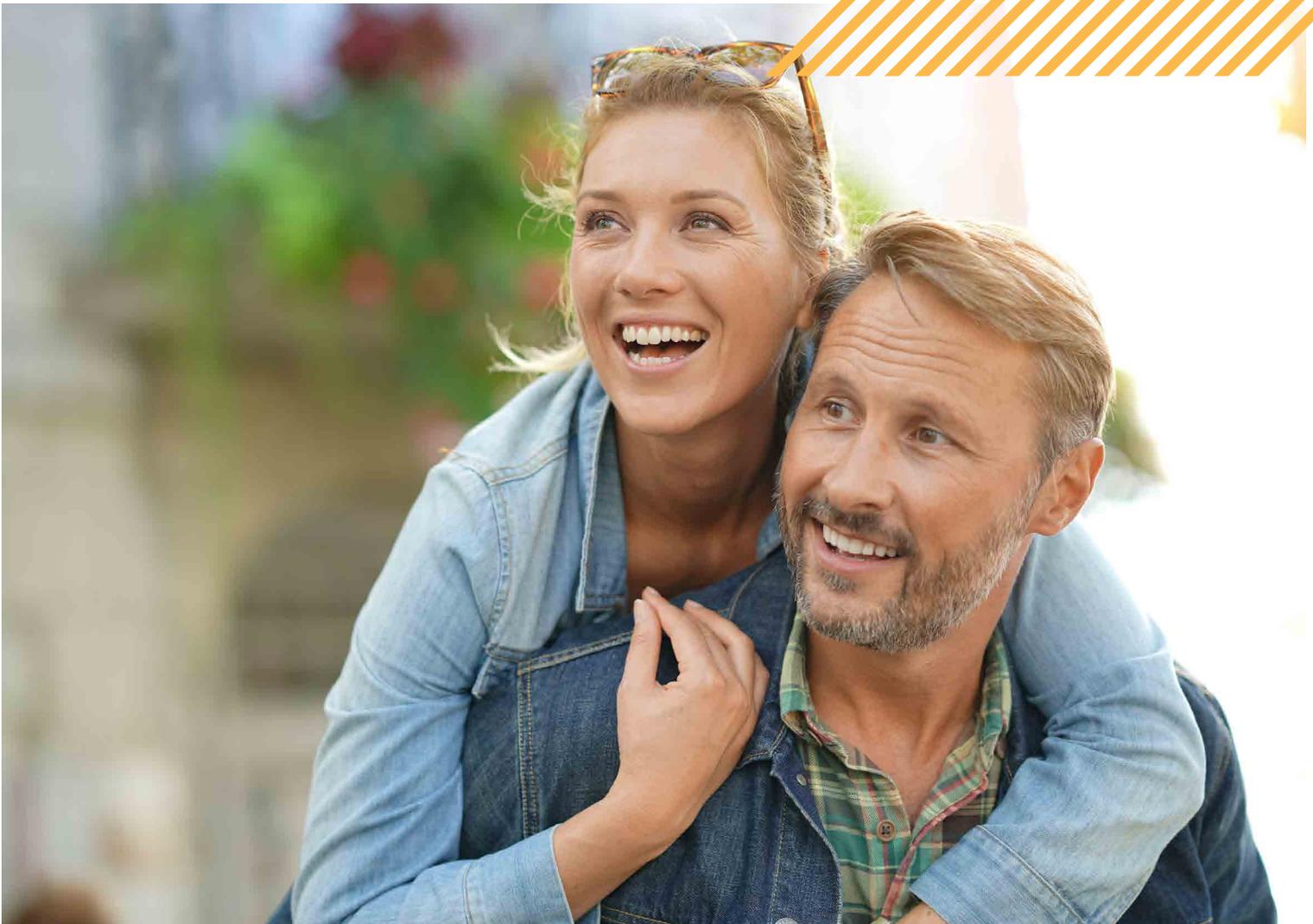


Saint-Herblain

L'Héritage



Un écrin de verdure
au cœur de ville



Une réalisation contemporaine élégante

Saint-Herblain bénéficie d'un véritable **bourg historique** qui se distingue par sa **vitalité**. Écoles, commerces, services publics et privés sont concentrés à **distance piétonne**. C'est ici, entre la rue Pierre-Blard et l'allée Charpak, à 350 m de la mairie et à 250 m de l'église Saint-Hermeland, classée monument historique, que **L'Héritage** vous accueille.

Situé dans le **secteur patrimonial** de la commune, ce projet, conçu par l'agence Magnum, a été réalisé en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France. Il se compose de **4 îlots élevés de 2 étages** avec attique au-dessus du rez-de-chaussée.

Favorisant une **insertion harmonieuse** parmi les constructions voisines, le traitement des façades s'appuie sur des strates de niveau renforçant l'horizontalité des volumes. Cette composition est mise en valeur par des **matériaux simples et pérennes**.

... profitant de la respiration d'un poumon vert

Proposant une vie **aussi qualitative en intérieur qu'en extérieur**, les appartements s'ouvrent sur de **beaux prolongements extérieurs** : balcons, loggias, terrasses. Tous sont dimensionnés de façon à réserver **les joies du plein air**. Certains livrent une vue sur les **toits-terrasses végétalisés** de la réalisation, ou mieux encore, sur le **cœur d'îlot paysager**. La réalisation propose, en effet, à ses résidents la faveur d'un **grand jardin commun** épousant le relief naturel et **généreusement arboré**.





Tous les pôles d'intérêt et facilités à votre porte

À moins de 5 min à pied : arrêt de bus, centre commercial des Arcades, nombreux commerces et services à proximité (boulangeries, auto-école, restaurants, pharmacie, banques, laboratoire d'analyses médicales, fleuriste, boucherie-charcuterie, etc.), supermarché avec drive, salle des sports du bourg, La Poste, école primaire privée Saint-Hermeland, groupe scolaire Jacqueline-Auriol.

Dans un rayon de 500 m : mairie, centre socio-culturel du bourg, cinéma Lutetia, piscine de la Bourgonnière, salle des sports Changetterie et stade des Calvaires, collège Anne de Bretagne, marais de la Pâtissière.

À moins de 12 min en voiture : marché de Bellevue ou de Basse-Indre, promenade des bords de Loire, centre commercial Atlantis et cinéma Pathé, centre culturel La Carrière (danse, musique, théâtre, cirque, etc.), Zénith Nantes Métropole, centre hospitalier, institution privée Saint-Dominique (école-collège-lycée), collège Ernest-Renan, lycée Albert-Camus (Nantes).

Entrez dans une nouvelle dimension du confort de vie !

Reflétant le haut niveau d'exigence de Marignan les appartements de L'Héritage bénéficient d'une conception, d'une construction ainsi que d'équipements conformes à la RT 2012. C'est la garantie d'un habitat sain, sûr, agréable à vivre et disposant de performances supérieures : fonctionnalité des lieux, confort hygrothermique, isolation phonique, sécurité, durabilité de l'ouvrage, maîtrise des consommations énergétiques...



Côté énergie : Chauffage par chaudière individuelle à gaz. Régulation par thermostat d'ambiance programmable dans les séjours. VMC hygroréglable pour un renouvellement optimisé de l'air du logement.



Côté confort : Halls d'entrée soigneusement décorés. Menuiseries en PVC avec double vitrage à isolation thermique renforcée. Volets roulants électriques dans toutes les pièces de vie. Revêtement de sol stratifié dans les chambres et carrelage dans les autres pièces. Kitchenette équipée pour les T1 et T2. Meuble vasque avec miroir, bandeau lumineux et radiateur sèche-

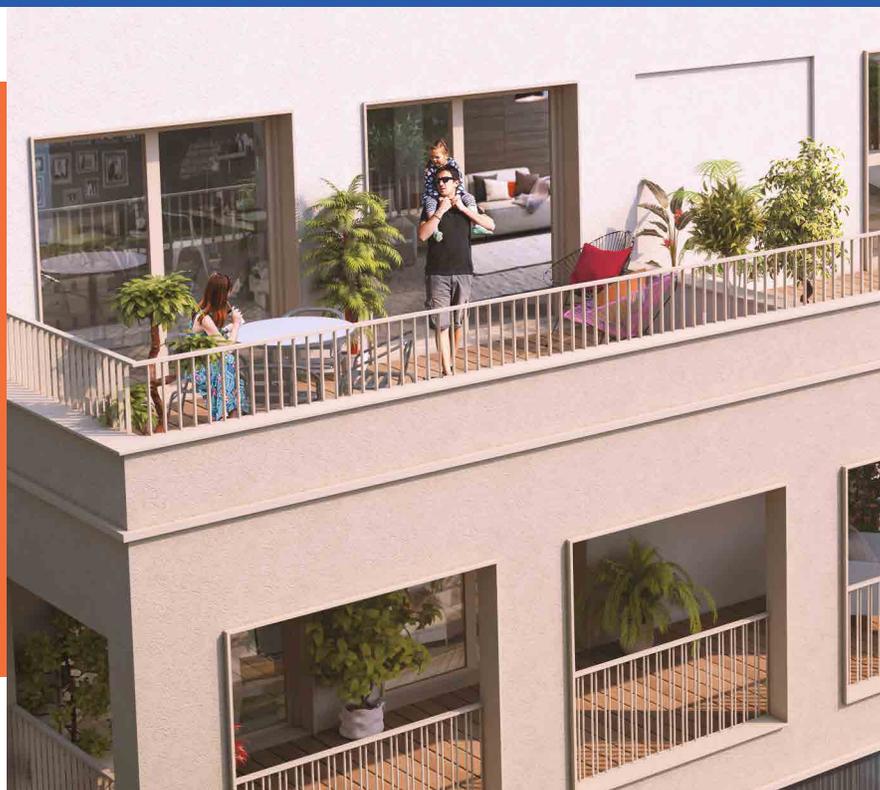


Côté sécurité : Porte palière anti-effraction avec serrure de sûreté 3 points A2P1*. Accès aux résidences par une porte sécurisée avec visiophone et badge Vigik. Porte basculante privatisant l'entrée des parkings privés. Éclairage des parties communes par détecteur de présence. Local vélos/poussettes en rez-de-chaussée de chaque bâtiment.



Côté extérieur : Balcons, loggias ; terrasses en rez-de-chaussée avec jardinière ou terrasses filantes dans les étages. Grand jardin commun paysager. Stationnements visiteurs extérieurs.

- 47 logements répartis sur 3 îlots
- Des appartements contemporains du studio au 4 pièces
- Balcons, loggias, terrasses
- Jardin paysager commun en cœur d'îlot





Place de la mairie

Un cadre de vie verdoyant, serein et connecté, au cœur de Nantes Métropole

Porte océane de la capitale des ducs de Bretagne, Saint-Herblain dispose d'une **desserte très attractive** pour aller et venir : gare TER, tramway, accès direct avec le périphérique et aisé sur la **voie express** en direction de la côte (Vannes, La Baule, Saint-Nazaire), etc.

Les Herblinois respirent et profitent ici de **la vie au fil de la Loire**, mais aussi des **600 ha de parcs et de jardins publics**. Complétant les nombreux commerces de proximité et les 4 marchés hebdomadaires, le pôle Atlantis avec ses 151 enseignes leur offre un **environnement commercial de dimension régionale**. Sans oublier un excellent niveau d'**équipements culturels** et de **loisirs** : Zénith, cinémas, médiathèque, salle de spectacles de La Carrière, piscines, complexes sportifs...

Avec **L'Héritage** et son emplacement rare au cœur de la 2^e ville du département, c'est une **adresse de choix** que propose Marignan aux jeunes, aux seniors ainsi qu'aux familles



Ligne du tramway



Théâtre Onyx

Saint-Herblain

L'Héritage

Accès*

En voiture :

- Centre-ville de Nantes à 9,5 km par le boulevard Charles de-Gaulle
- Accès sur le périphérique (E3) à 2,8 km via la porte de Saint-Herblain et sur la N165 à 6 km en direction de Saint-Nazaire, La Baule, Vannes

En tramway :

Station « François-Mitterrand » (Ligne 1) à 1,9 km.

En bus :

Arrêt « Arcades » au pied de la réalisation – Ligne 50 desservant notamment la station de tramway « François » en 5 min, la gare de Basse Indre – Saint-Herblain en 10 min ou le centre commercial Atlantis en 15 min.

En train :

- Gare TER de Basse Indre – Saint-Herblain à 1,4 km desservant la gare TGV de Nantes en 10 min
- Gare TGV de Nantes à 10 km reliant Paris-Montparnasse en 2 h env.

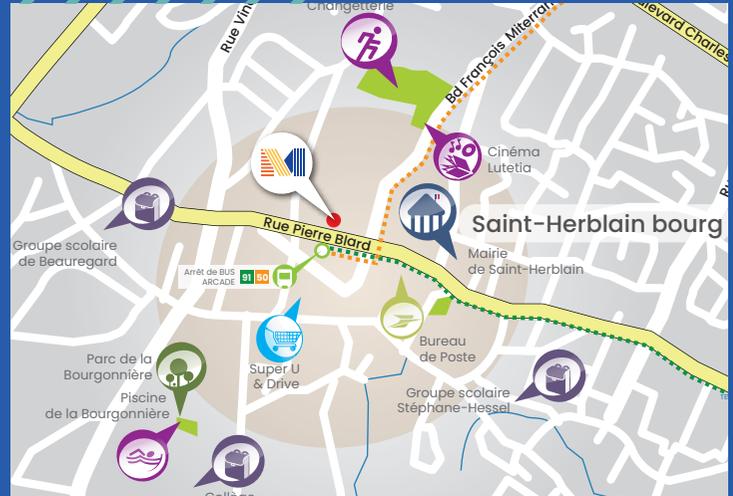
En avion :

- Aéroport de Nantes-Atlantique à 9,2 km via le périphérique (E3).

* Temps indicatif – sources : Google Maps, Tan



(1) Sous réserve de la publication officielle des textes, le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Informations complémentaires disponibles sur les espaces de vente. (2) Prêt à taux zéro : PTZ + octroyé pour l'achat d'un logement neuf en résidence principale dans une résidence à haute performance énergétique (BBC ou RT 2012) et réservé sous conditions de ressources aux personnes physiques qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années. (3) Le programme immobilier est conçu pour répondre aux exigences des certificateurs. Demande de certification en cours.



Espace de vente :

35, boulevard Gabriel Guist'Hau à Nantes

Renseignements 7 jours sur 7

0 805 20 15 15*
marignan.immo

*appel non surtaxé

Marignan, un grand nom de la promotion immobilière française depuis 45 ans

Promoteur immobilier agile et engagé, Marignan stimule les espaces de vie et réinvente le paysage urbain français chaque jour, à l'écoute des tendances et de ses clients. Porté par la proximité de son réseau national, Marignan sait se positionner et mener à bien de grands projets d'aménagement, privilégiant

fluidité, innovation, transparence et réactivité. Accessible et respectueuse des ressources, Marignan offre une gamme de produits et services en constante évolution et imagine des espaces de vie toujours plus durables pour l'habitat, l'immobilier d'entreprise ou les résidences de services.



À vos côtés dans les moments clés