

IMPULSION

S'épanouir par nature





Édito



Impulsion, c'est une union esthétique et douce, une harmonie entre architecture et verdure pour vivre toutes les richesses de la ville et de la nature.

C'est un nouveau projet de ville pensé pour répondre aux modes de vie et aspirations actuelles, entre bien-être, convivialité, déplacements doux, mobilité urbaine et proximité avec les services du quotidien. L'équilibre parfait entre sérénité et confort pour s'épanouir pleinement dans un environnement naturel chaleureux et des espaces de vie raffinés.

Impulsion se dessine dans une organisation unique, offrant un cadre de vie respirant et vivifiant à ses occupants, rythmé par un parc intérieur paysager réservé aux déplacements doux et une conception architecturale contemporaine durable et de grande qualité, où la lumière naturelle généreuse pénètre votre quotidien.



«

Aujourd'hui, les envies se libèrent, les émotions scintillent et demain le plaisir de vivre naturellement se révélera.

»



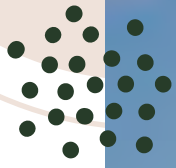


Autour de vous, la vie s'éveille

Au cœur d'un ensemble de plusieurs bâtiments agencés de part et d'autre de larges sentes piétonnes, la nature s'illustre pleinement et fièrement en un cadre arboré qui laisse place à la respiration et à la fraîcheur de vivre, accompagnant ainsi les espaces extérieurs et les points de vue dégagés des appartements.

À chaque étape du projet, le parc s'étoffera afin de susciter l'évasion et la sérénité sous tous les points de vues.

Dans une association singulière et remarquable de volumes qui se parent de matériaux bruts et contemporains, d'enduit gratté aux teintes dorées, de bois et de feuilles métalliques qui se déploient en éclats lumineux, Impulsion respire la chaleur humaine et la diversité des générations qui s'y côtoient, dans la convivialité et le respect de chacun.



« À l'ombre d'arbres remarquables aux douces essences et au calme d'espaces verts où il fait bon se retrouver, profitez de moments de détente et de partage pour cultiver un quotidien agréable, côté nature. »





S'épanouir, dans l'intimité et dans l'échange

La résidence Impulsion se caractérise par son organisation aérée, qui compose un ensemble équilibré offrant l'intimité d'un habitat à taille humaine tout autant que des moments d'échange et de partage dans des espaces communs pensés pour le bien vivre ensemble.

«

Les espaces communs,
la sécurité des accès ainsi
que des entrées du parking
participent au bien vivre
ensemble et à la sérénité de
tous.

»



Respirer, à l'intérieur comme à l'extérieur



L'entrée dans les appartements de la résidence est marquée par le sentiment d'espace, de confort et de convivialité. Conçus pour vous offrir un cadre de vie serein, chaque appartement, quel que soit sa typologie, vous offre des prestations raffinées et de qualité avec des agencements pensés pour le bien-être et la tranquillité de chacun.

Ils déclinent ainsi une atmosphère agréable, renforcée par des cuisines ouvertes sur les séjours, et se déclinent selon vos envies par un choix de matériaux de grande qualité : revêtement en carrelage dans les pièces de vie et les pièces d'eau, meuble vasque avec miroir panoramique et bandeau lumineux dans les salles de bains et les salles d'eau, faïence sur toute la hauteur en périphérie des douches et baignoires. Receveur extra-plat dans les salles de bains principales. Quant aux chambres le choix s'est porté sur une large gamme de sols stratifiés.





Appartement T4, lot n°C505 avec terrasse de 46 m²



Votre cuisine en option



Nous choisissons des matériaux de qualité, des marques fiables et reconnues.

Lumière sur l'extérieur

Prolongeant les espaces de vie, de grandes ouvertures baignent votre intérieur d'une lumière chaleureuse et traversante. Au-delà des larges baies vitrées s'ouvrent de beaux espaces extérieurs, balcon, loggia double hauteur ou terrasse plein ciel, inspirant le plaisir de vivre.

Points clés



Un choix d'appartements du 2 au 5 pièces avec des surfaces allant de 43 à 94 m².



Larges choix de matériaux pour les sols et faïences, personnaliser votre intérieur. Placards aménagés.



Dernières normes thermiques et équipements conforme à la RT 2012. Panneaux solaires en toiture. Chauffage et production d'eau chaude urbains.



Accès sécurisé par visiophone et digicode. Porte palière en bois serrure de sûreté encastrée 3 points.



«
Véritable appel à la détente,
l'extérieur s'invite chez vous.
»



Cultiver son quotidien, naturellement



À Orvault, situé au cœur du nouveau quartier Néo de l'agglomération nantaise, Impulsion vous offre un cadre de vie idéal, répondant aux aspirations actuelles de vivre la ville autrement, plus paisiblement.

À pieds ou à vélo, le quotidien se découvrira et s'animera au rythme de vos ballades par les nombreux chemins piétonniers et voies cyclables qu'offrira ce nouveau quartier. Un quotidien plus simple, où chacun s'épanouira librement et naturellement.

«

Ici, les circulations douces ont pris le pas sur la voiture, les espaces de partage favorisent le vivre ensemble.

»



Avenue Claude Antoine Peccot

B
C
D
E

B2

B1



Points clés

Le parti pris du zéro voiture en surface.



Circulations douces dans le quartier et au-delà : pistes cyclables, voies piétonnisées.



Espaces de partage favorisant le vivre ensemble : aires de jeux, espaces de co-working, jardins partagés.



Proximité immédiate des transports en commun : nombreuses lignes de bus, ligne 3 du tramway.

Toute la richesse d'un quotidien libéré



7h

Le réveil se fait tout en douceur. Ce matin, il fait beau, le café se prendra sous les premiers rayons de soleil qui réchauffent notre terrasse.

9h

2 jours par semaine, je travaille depuis la maison. Mon espace de travail est lumineux, rendant ce moment bien agréable et paisible.



8h20

Les enfants sont prêts, ils adorent aller à l'école à pieds par les espaces verts. Sur le chemin, nous croisons Maxime, un copain d'école. Ça rigole bien.

12h

Comme chaque mardi, je me rends à la piscine qui n'est qu'à quelques pas de l'appartement. Quel plaisir de pouvoir nager à proximité.





13h

En rentrant par la route de Vannes, je m'arrête chez mes commerçants de proximité pour faire le plein de bons produits locaux pour le dîner de ce soir.

18h

Après une bonne journée d'école et des devoirs bien faits, les enfants adorent jouer avec leurs copains dans les jardins. Je les sais en sécurité et peux les laisser sous la surveillance des autres parents pendant que je leur prépare un bon repas pour ce soir.



20h

Le dîner est servi sur la terrasse. Il fait encore jour et les sourires éclairent cette belle fin de journée.

Vos services du quotidien

à moins de 15 min



Une application multiservice avec


MyProximity



Pressing



Cordonnerie



Couture



Ménage/
Entretien



Nettoyage
de votre
voiture



Petits
travaux



Aide
administrative



Livraison



Service à la
personne





Votre quartier

À seulement 5 minutes en voiture du dynamique cœur de ville d'Orvault, profitez de ses espaces verts, de ses commerces et de son vaste panel d'équipements pour faciliter votre quotidien.

De nombreux services et équipements se trouvent à proximité immédiate. Les écoles Salentine et Diwan, collèges Gutenberg et Jean Rostand, lycée Nicolas Appert pour les plus jeunes, les équipements de loisirs pour les sportifs, les commerces, restaurants et services pour une vie au quotidien épanouie.

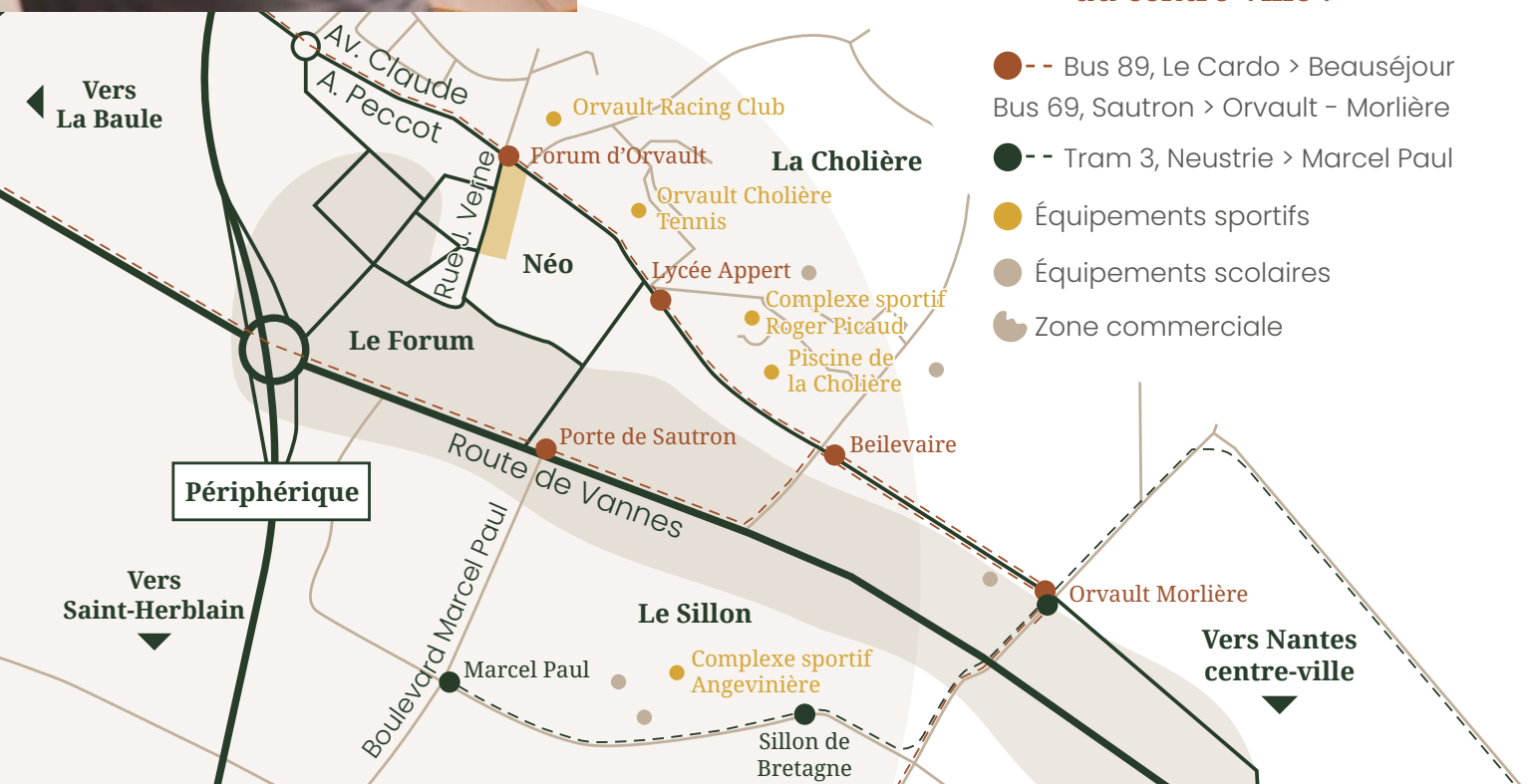
Au cœur de la métropole nantaise, en seulement quelques minutes en transports en commun ou en voiture, vous rejoindrez le centre-ville de Nantes, pour une journée ou une soirée en famille ou entre amis à la découverte de tous les charmes de la Venise de l'Ouest : restaurants, théâtres, ballades en bords de Loire, machines de l'île...

Et pour le week-end, direction les plages de l'Atlantique et sa côte d'Amour ou de Jade, depuis les grands axes routiers à proximité immédiate.

Une nouvelle vie entre ville et nature.

IMPULSION

À seulement 20 minutes du centre-ville !



Ballades et découvertes, d'Orvault au cœur de Nantes

Au cœur de la région nantaise, Orvault occupe la 5^e place de l'agglomération. Sa position stratégique à Nantes, les commerces et services dynamiques de son centre-ville forment avec ses espaces naturels un environnement de vie apaisé et tourné vers l'avenir.

Du cœur d'Orvault au centre-ville de Nantes, la vie s'anime autour des nombreux bars et restaurants qui jalonnent les ruelles historiques des quartiers Feydeau et du Bouffay, du marché quotidien de Talensac et de ses nombreux commerces et activités culturelles.

En suivant le Cens depuis le Parc Michel Baudry, empruntez la voie verte et promenez-vous au Parc de la Gaudinière puis rejoignez les bords de l'Erdre. À quelques minutes également, le Val de la Chézine se laisse découvrir, longez le petit affluent de la Loire et vous pourrez vous adonner à un footing en pleine nature sur plus de 3,5 km ou jouer avec les enfants au gré des nombreux espaces de plein air installés, ci et là.



MARCHÉ DU PETIT CHANTILLY



**BALLADES AU PARC DE LA GAUDINIÈRE,
PARC MICHEL BAUDRY OU VAL DE CHÉZINE**

THÉÂTRE DE LA GOBINIÈRE



BARS & RESTAURANTS DU CENTRE HISTORIQUE DE NANTES



GARE TGV DE NANTES

À la découverte du cœur historique de Nantes

Sur les traces d'Anne de Bretagne et de Jules Verne, Nantes témoigne d'un passé riche qui se découvre à la confluence de la Loire et de l'Erdre, là où l'histoire nantaise prend sa source. Le cœur de Nantes et son architecture typique des bords de Loire, avec ses pierres de taille en tuffeau, rayonne. Nantes possède ainsi des édifices historiques et patrimoniaux remarquables et admirables.

Nantes témoigne aussi d'un passé culturel, fluvial et industriel qui transpire, passé les ponts qui relie le centre-ville aux nouveaux quartiers de l'île de Nantes, là où la modernité et la créativité s'expriment.



LE THÉÂTRE GRASLIN

Salle d'opéra de Nantes. Édifié à la fin du XVIII^e siècle par l'architecte Mathurin Crucy. Monument historique depuis 1998.



LE CHÂTEAU DES DUCS DE BRETAGNE

Monument historique depuis 1840. Fondé par les Ducs de Bretagne dès le XIII^e siècle, il sera la demeure ducale de Anne de Bretagne, qui, par ses mariages avec deux rois de France scellera l'union de la Bretagne et de la France en 1532. Aujourd'hui, il accueille le musée d'Histoire de Nantes.



TOUR LU

Bâtiment emblématique de Nantes, vestige de l'histoire industrielle de la ville érigé par l'entreprise Lefèvre-Utile dans un style proche de l'Art nouveau en 1909. Sa sœur jumelle qui lui faisait face de l'autre côté d'un bras de la Loire est aujourd'hui disparue. Le Lieu Unique, centre de culture contemporaine labellisé scène nationale y a pris ses quartiers depuis 2000.



LE JARDIN DES PLANTES

Jardin botanique à l'anglaise classé jardin remarquable, il a été construit au début du XIX^e siècle et fait face à la gare de Nantes sur plus de 7 ha. Il abrite plus de 10 000 espèces vivantes, 800 mètres carrés de serres et plus de 50 000 fleurs plantées chaque saison.

«
Nantes Métropole,
là où la modernité
et la créativité
s'expriment
»



LE PASSAGE POMMERAYE

Galerie marchande incontournable de Nantes, elle a été construite en 1840 et permet de relier la place du Commerce et la place Graslin. Son charme et son originalité repose sur sa construction en 3 niveaux. Monument historique depuis 1976.



Nantes Métropole, dynamique et attractive



En tête de l'attractivité économique

Progression de l'emploi 5 fois supérieure
à la moyenne nationale
1^{ère} croissance industrielle de France
Seulement 6,5% de taux de chômage
1^{er} aéroport du grand Ouest et 7^e de France



Une métropole jeune et dynamique

6^e ville de France par sa population
2 habitants sur 3 ont moins de 40 ans
+ 10% de croissance démographique



Une qualité de vie reconnue

La grande métropole la plus attractive de France
16% d'espaces verts, l'une des plus élevée
d'Europe
350 km de cours d'eau
46 km aménagés de promenades naturelles
3 lignes de tramway, 1 de busway et 44 de bus
Temps moyen domicile travail : 25 minutes



Un vivier de compétences

1 université
11 grandes écoles
50000 étudiants



Paris à 2 heures

En TGV depuis la Gare de Nantes



La plage en plus

À 45 minutes des plages
20 plages le long du littoral



Habiter ou investir avec Marignan

Pourquoi acheter dans l'immobilier neuf ?

L'achat dans le neuf offre des avantages non négligeables tant sur le plan économique qu'écologique

Acheter un bien immobilier neuf, c'est en premier lieu bénéficier de garanties solides et durables.

Un logement neuf, c'est opter pour un bien respectant les dernières normes environnementales et vous assure une construction offrant des performances énergétiques toujours plus élevées.

Des frais de notaire de l'ordre de 2 à 3% contrairement à l'ancien où ils s'élèvent à 7 ou 8%.

Un Prêt à Taux Zéro, coup de pouce pour les primo-accédants, finançant jusqu'à 40% de votre acquisition selon la zone.

Vous pouvez envisager une exonération de taxe foncière durant deux ans pour un achat en VEFA dès lors que votre commune a pris une décision en ce sens.

Pourquoi investir dans l'immobilier neuf ?

Payer moins d'impôts en défiscalisant via l'immobilier neuf et la loi Pinel

La loi Pinel ouvre droit, sous conditions, à une réduction d'impôts sur le revenu fiscal en cas d'un investissement locatif dans le neuf (ou dans un logement réhabilité à l'état neuf). Si vous achetez un bien neuf et le louez en respectant les dispositions précisées dans la loi, vous pouvez bénéficier d'une baisse d'impôt répartie sur plusieurs années.

Face à l'engouement des investisseurs pour le dispositif de défiscalisation Pinel, la loi a été prorogée à plusieurs reprises et reste valable jusqu'au 31 décembre 2021.

Préparez votre retraite en investissant

Le départ à la retraite est synonyme d'une baisse de revenus conséquente et inéluctable. Investir dans l'immobilier en amont de ce passage délicat permet de pallier cette future diminution des ressources financières et de s'assurer une qualité de vie optimum pour la retraite.

En effet, acheter un bien immobilier et le mettre en location a de multiples avantages : percevoir une rente locative chaque mois, se constituer un patrimoine immobilier à revendre ou à transmettre, acquérir sa future résidence principale dans l'endroit que l'on rêve d'habiter pour ses vieux jours et même obtenir une baisse d'impôts.

Une gestion assurée par une équipe professionnelle et passionnée





Marignan

0 805 20 15 15*
marignan.immo

Marignan, Société par Actions Simplifiée au capital de 12000000 Euros ayant son siège social à LEVALLOIS-PERRET (92300), 4 place du 8 mai 1945, régulièrement inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de NANTERRE sous le numéro de SIREN 438 357 295. *Appel non surtaxé. Illustration à caractère d'ambiance, non contractuelle. Architecte : In Situ Architecture. Perspectives : Visiolab. Images : Adobe Stock, Unsplash, V. Joncheray. Création Art-UP. Février 2021.