

LE MANS | 72



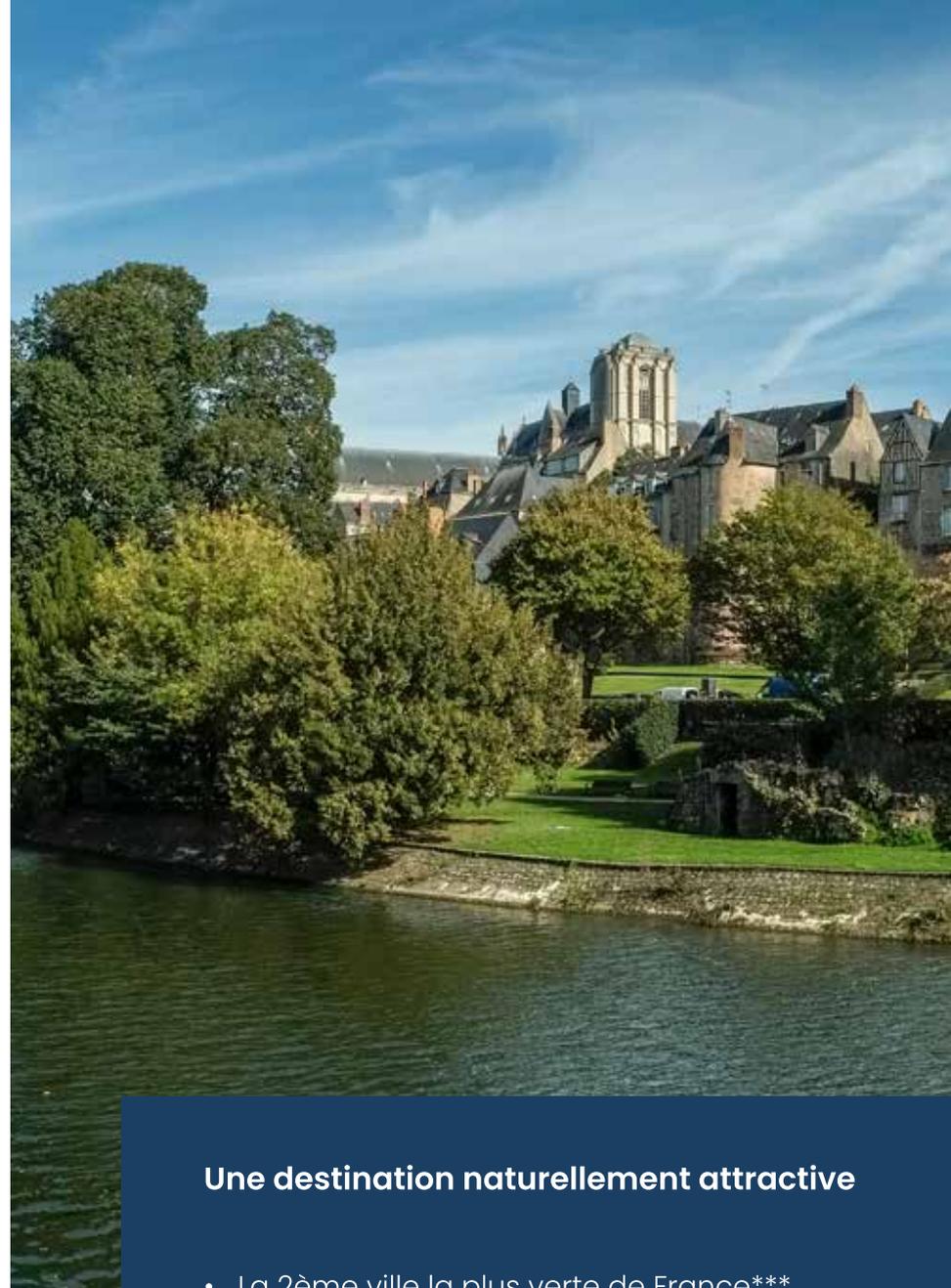
 **OMEGA**
VIVRE ET ÉTUDIER À DEUX PAS DE L'ESSENTIEL

LE MANS, UNE VILLE ENVOÛTANTE ET AMBITIEUSE

Labellisée Ville d'Art et d'Histoire, le Mans offre une situation stratégique au cœur du grand Ouest français, qui lui permet de figurer parmi les villes les plus prisées des Pays de la Loire. Extrêmement dynamique, elle séduit de nombreuses entreprises, réparties au sein de ses trois technopoles spécialisées dans l'électronique, l'automobile ou encore la mécanique, et dans une trentaine de zones d'activités.

Cette attractivité, qui ne cesse de croître et de rayonner, est renforcée par la richesse de son patrimoine historique.

L'emblématique Cité Plantagenêt, ses anciennes fortifications ou encore la superbe cathédrale Saint-Julien, sont autant de témoins de son illustre passé. Son cadre naturel de grande qualité lui vaut quant à lui d'être considérée comme la deuxième ville la plus verte de France et ajoute une touche supplémentaire à son charme magnétique. Également connue pour les 24 Heures du Mans, course mythique qui accueille les meilleurs pilotes internationaux ainsi que de nombreux gentlemen drivers, et élue Capitale française de la culture en 2022, elle bouillonne d'activités et de vitalité. Et ce, à 54 minutes** avant minutes de la Capitale par le TGV !



Une destination naturellement attractive

- La 2ème ville la plus verte de France***, avec 28 parcs urbains et 80 squares
- La 6ème ville française où il fait bon vivre****
- Une université et un IUT classé 5ème de France*****
- Une gare TVG (Paris-Montparnasse à 54 min**)
- Une connexion autoroutière performante (A11, A28, A81)



HABITER À DEUX PAS DE TOUT, AU CŒUR DU QUARTIER NATIONAL



École maternelle François Rabelais à 130 m*
École maternelle Général Gougeard à 270 m*
École primaire Ronsard à 120 mètres*
Collège Berthelot à 650 m*
Collège Saint-Louis à 700 m*
École et collège Saint-Joseph à 750 m*
Lycée Touchard Washington à 450 m*



Le Mans Université à 4,5 km*



Supermarché Carrefour City à 280 m*



Station de tram T1 « Préfecture » à 450 m*



Gare SNCF à 850 m*

Au Sud du centre-ville, à 350 m* du parc Victor Hugo et à 850 m* de la gare SNCF du Mans, **Oméga** bénéficie d'un emplacement de choix pour profiter pleinement des richesses offertes par la ville. Lovée le long de la rue Nationale, artère commerciale historique du Mans, elle dispose de tous les commerces et services nécessaires au quotidien à ses pieds. D'ici, quelques enjambées suffisent pour rejoindre toutes les destinations.

La Place de la République et son marché semi-nocturne, l'hyper centre-ville et ses boutiques, le Palais des congrès et de la Culture, le cinéma *Le Colisée* ou encore les berges aménagées de la Sarthe se trouvent dans un rayon de 950 m* autour de la résidence. De nombreuses infrastructures scolaires de la maternelle au lycée se situent également à proximité de cette adresse complète. Les étudiants peuvent quant à eux compter sur la proximité du tramway T1, reliant l'université en 17 minutes*.

UN CADRE DE VIE ET D'ÉTUDES INSPIRANT

À l'angle des rues Nationale et de la Fuie, **Oméga** se compose d'une résidence étudiante et de 5 maisons, situées en fond de parcelle. Conçue autour d'un îlot intérieur de verdure, la résidence propose un espace partagé en rez-de-chaussée, équipé d'une laverie, d'une salle d'études, d'un espace sport, ainsi que d'une cafétaria où se retrouver et échanger en toute convivialité.

Les appartements se déclinent du studio au 2 pièces et s'ouvrent, pour quelques-uns, sur un balcon ou une terrasse, dont certains tournés vers le cœur d'îlot verdoyant pour encore plus de confort. Leurs plans minutieusement étudiés permettent à chaque étudiant de disposer d'un espace de vie parfaitement optimisé, avec kitchenette, salle d'eau et espaces de rangement. Au sous-sol, un parking et un local à vélos viennent parfaire la praticité de ce cadre de vie à la fois vivant et élégant.

Tel un secret minutieusement préservé, l'espace vert en cœur d'îlot offre une vraie bouffée d'air frais en plein milieu urbain. Dialoguant parfaitement avec l'architecture de la résidence étudiante et accessible via l'espace partagé en rez-de-chaussée, il forme un agréable cocon végétal traversé par un cheminement piétonnier arboré. Ce dernier permet notamment de rejoindre les parkings, tout en profitant de la sérénité qui se dégage des lieux.



En écho à cette touche de nature, les toitures terrasses côté cour se parent de verdure pour contribuer un peu plus encore à l'atmosphère sereine qui se dégage des lieux.





UNE ALLURE CITADINE AFFIRMÉE

Parfaitement intégrée dans le paysage bâti du quartier, la résidence se dessine tout en rythme et raffinement sur 6 étages. Rehaussée d'un double attique paré de bardages en acier, elle se distingue d'emblée à ses nombreuses baies légèrement en retrait, habillées de panneaux en bois de teinte naturelle qui font écho à l'enduit brun en rez-de-chaussée.

Cette alternance d'habillages et de surfaces vitrées participe à la composition d'un décor géométrique des plus esthétiques. Déclinaison de couleurs claires et chaudes, ainsi que variations de textures participent également à l'écriture architecturale tout en subtilité de cette adresse résolument urbaine.

Un bel équilibre entre sérénité et praticité

- Une résidence étudiante du studio au 2 pièces parfaitement fonctionnels
- Des terrasses, balcons ou encore des vues sur le coeur d'îlot pour certains appartements
- Un espace partagé avec une laverie, une salle d'études, d'un espace sport et d'une cafétéria
- Des maisons de 4 pièces avec jardin privatif
- Un parking en sous-sol, un parking aérien et locaux vélos





5 MAISONS, TELS DES HAVRES DE VILLE CONTEMPORAINS

À la fois sobres et élégantes, les maisons déclinent la même esthétique soignée que la résidence étudiante. Leur écriture reprend en effet les éléments forts du bâtiment sur rue : enduits clairs, menuiserie en aluminium au pourtour des baies et panneaux de bois de teinte naturelle, le tout sur 2 étages.

Toutes prolongées d'un vaste jardin privatif,
elles se dévoilent en bande,
le long de la rue Marguerite Duras,
et offrent un confort sans faille.

Séparée des autres par une venelle reliant la rue de la Fuite, la dernière maison de 2 étages s'ouvre sur un splendide jardin privatif arboré. De quoi prendre pleinement goût à la vie en ville.



LE BIEN-ÊTRE À L'INTÉRIEUR COMME À L'EXTÉRIEUR

À peine le pas de la porte franchi, une sensation d'espace se dégage des intérieurs. Dotées de 4 pièces, les maisons s'ouvrent sur un vaste salon-salle à manger, prolongé d'une belle terrasse et d'un jardin privatif.

Arborés et protégés par une haie, les espaces extérieurs invitent à la détente et au repos en famille, et ce, au sein d'un cadre méticuleusement préservé.

Parfaitement séparées des espaces jours, les chambres prennent place à l'étage et forment d'authentiques bulles de quiétude. Dotées d'un cellier et d'une salle d'eau avec WC en rez-de-chaussée, ainsi que d'une salle de bains et d'un WC à l'étage, ces villas citadines réunissent tous les gages de bien-être au quotidien.



DES PRESTATIONS DÉDIÉES À VOTRE BIEN ÊTRE

ÉNERGIE

- Sèche-serviettes dans les salles de bains et salles d'eau

CONFORT

- Menuiseries en double vitrage
- Volets roulants électriques
- Faïence dans les salles de bains et les salles d'eau
- Revêtement sol souple pour les appartements
- Revêtement carrelage 30x30 cm au rez-de-chaussé et revêtement stratifié dans les chambres à l'étage pour les maisons

SÉCURITÉ

- Accès sécurisés avec visiophone ou intratone pour la résidence
- Ascenseurs desservant tous les étages pour les appartements
- Locaux vélos
- Parking en sous-sol pour les appartements et parking aérien pour les maisons

LES ACCÈS



EN VOITURE

- > La rocade Sud (D314) à 4 min*
- > Accès rapide à l'A11, l'A28 et l'A81

EN TRANSPORT EN COMMUN

- > Tram T1, arrêt « Préfecture » à 450 m*
- > Arrêts de bus « Victor Hugo » et « La Fuite » au pied de la résidence
- > Gare SNCF à 850 m* : Paris-Montparnasse à 54 minutes** et Rennes à 45 min**.

EXEMPLE DE RÉALISATION EN ILLE-ET-VILAINE





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 coeur 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