

MONTLOUIS-SUR-SEINE | 37

LE  
**Domaine**  
D'EUGÈNE

Vivre au cœur de la Touraine aux portes de Tours



Marignan



# Montlouis-sur-Loire, commune montante de la Vallée de la Loire

Charmante ville située au cœur du Val de Loire, Montlouis-sur-Loire jouit d'une position qui lui confère de nombreux atouts. Son emplacement en fait un lieu privilégié pour visiter, vivre ou même investir.

Idéalement située entre Tours et Amboise, Montlouis-sur-Loire offre un accès privilégié aux principales infrastructures de transport, notamment les autoroutes A10 et A85, ainsi que les lignes ferroviaires. Le cœur de la ville de Tours, le centre hospitalier et les pôles d'emploi se trouvent à seulement 15 minutes en voiture et 8 minutes en train depuis la résidence **Le Domaine d'Eugène**. La ville séduit aussi les amateurs d'histoire et d'architecture : la ville abrite de superbes châteaux, dont le Château de la Bourdaisière et celui de Gaudrelle, tandis que

ses maisons traditionnelles bordant des ruelles pittoresques enchantent les balades en cœur de ville.

Autre atout local, prisé des habitants : la Loire, majestueux fleuve classé au patrimoine mondial de l'Unesco, coule paisiblement à ses pieds et donne du caractère aux paysages, ainsi que de nombreuses opportunités de loisirs en plein air : randonnée, cyclisme, aviron...

Sur le plan économique, la ville bénéficie de son appartenance à la région du Val de Loire, réputée pour ses vignobles, son artisanat et ses activités touristiques. Caves à vin, restaurants de renom et un marché florissant de produits locaux font rimer authenticité et attractivité !



## Les Hauts de Montlouis, un écoquartier en plein essor

Le nouvel écoquartier des Hauts de Montlouis, en pleine expansion, offre un cadre de vie en parfaite harmonie avec la nature environnante, tout en étant stratégiquement situé à proximité des commodités essentielles.

Les écoles primaires et le collège sont facilement accessibles. Les infrastructures sportives sont situées non loin : tennis, piscine municipale, complexe sportif, boulodrome...

et plusieurs associations font vivre les loisirs sur la commune tout au long de l'année.

Envie d'une pause nature pour vos promenades dominicales ? Les bords de Loire sont accessibles en quelques minutes à vélo depuis la résidence, et les pistes cyclables qui sillonnent Montlouis-sur-Loire et ses alentours, facilitent vos déplacements doux en famille.

## DES SERVICES ESSENTIELS PROCHES DE VOUS



Gare de Véretz-Montlouis à **3 min\*** en voiture,  
**4 min\*** à vélo pour rejoindre Tours  
en 10 min\* de train

Gare de Montlouis à **4 min\*** en voiture  
ou **8 min\*** à vélo



Collège Raoul-Rebout : **1,5 km\***  
École élémentaire Jules Ferry : **1,5 km\***  
École maternelle Les Ralluères : **1,7 km\***  
École élémentaire Émile-Gerbault : **2 km\***  
École élémentaire Paul Racault : **2,2 km\***  
École maternelle Robert-Desnos : **2,3 km\***  
École maternelle Arcadine : **2,5 km\***



Pharmacie : **3 min\*** en voiture  
ou **4 min\*** à vélo

Boulangerie : **3 min\*** en voiture  
ou **4 min\*** à vélo

Supermarchés : Lidl à **3 min\*** en voiture  
ou **5 min\*** à vélo et Super U  
à **6 min\*** en voiture ou **10 min\*** à vélo



Stade Eugène-Cholet à **650 m\***  
Complexe sportif Saule-Michaud à **700 m\***  
Piscine municipale à **4 min\*** en voiture  
ou **7 min\*** à vélo

Mairie à **4 min\*** en voiture ou à vélo  
Médiathèque à **4 min\*** en voiture  
ou **5 min\*** à vélo





## Une résidence conviviale, dans un environnement bucolique

Situé rue Eugène-Bizeau, **Le Domaine d'Eugène** est composé de 3 bâtiments dotés d'un étage plus combles. Cet espace résidentiel à taille humaine abrite des appartements du 2 au 4 pièces, et vient s'inscrire dans le prolongement d'un environnement pavillonnaire paisible.

L'implantation des bâtiments a été pensée afin de constituer un cœur d'îlot verdoyant, offrant intimité et quiétude au sein de la résidence. Les façades aux lignes épurées et les toits de tuiles s'intègrent parfaitement avec le bâti voisin. Les espaces verts communs, arborés d'essences locales adaptées au climat, invitent à la détente en plein air, à contempler le passage des saisons sur leur feuillage changeant et constituent un îlot de fraîcheur, toujours bienvenu en été.

Chaque logement bénéficie de places de stationnement dédiées tandis que deux locaux à vélos sécurisés permettent d'abriter vos deux-roues et trottinettes, parfait pour convier les mobilités douces dans votre quotidien !

### Un lieu de vie riche d'atouts

- > **Une résidence à taille humaine,** organisée autour d'un cœur d'îlot
- > **Deux locaux à vélos spacieux**
- > **Un jardin privatif, terrasse ou balcon** pour chaque appartement
- > **À deux pas des bords de Loire**





Une vie résidentielle au grand air,  
depuis votre jardin, balcon ou terrasse

**Le Domaine d'Eugène** se distingue par ses espaces extérieurs soigneusement conçus, vous offrant une variété d'options pour profiter de la belle saison.

En plus des espaces verts communs, la résidence propose une variété d'espaces extérieurs privés permettant de répondre aux besoins et envies de chacun, tout en créant un cadre de vie harmonieux entre intérieur et extérieur. Les logements du rez-de-chaussée disposent d'un jardin privé avec terrasse : ces oasis personnelles sont de

véritables extensions de l'intérieur, où vous pouvez créer votre coin de verdure, ajouter des plantes, des fleurs, ou aménager votre espace de détente.

Au premier étage, les logements se prolongent d'un balcon ou d'une terrasse. Les étages sous combles aussi bénéficient de leur extérieur : des terrasses intimistes y sont aménagées, véritables puits de lumière naturelle et espace ressourçant à aménager à votre goût en potager de balcon, coin lecture ou de farniente !

LE  
**Domaine**  
D'EUGÈNE



## Votre logement RE2020 isolé, moderne et chaleureux

L'intérieur des appartements du **Domaine d'Eugène** incarne un mariage harmonieux entre confort moderne et esthétique chaleureuse. Les surfaces sont conçues pour offrir un espace de vie généreux, fonctionnel et économe, grâce à une conception répondant aux exigences de la dernière Réglementation Environnementale RE2020. Les appartements se démarquent par leurs finitions impeccables et

l'utilisation de matériaux d'isolation haut de gamme. Les espaces de vie sont méticuleusement agencés pour optimiser l'utilisation de l'espace, favoriser l'apport de lumière naturelle et assurer une ventilation efficace. Grâce à une disposition traversante et/ou une double exposition, une ambiance lumineuse et agréable est créée, offrant un confort optimal en toute saison.

### Des prestations dédiées à votre bien-être

#### ÉNERGIE

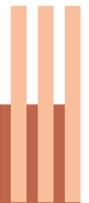
Chauffage électrique par panneau rayonnant  
Ballon d'eau chaude thermodynamique  
Sèche serviettes dans les salles d'eau  
Équipements conformes à la réglementation environnementale RE2020

#### CONFORT

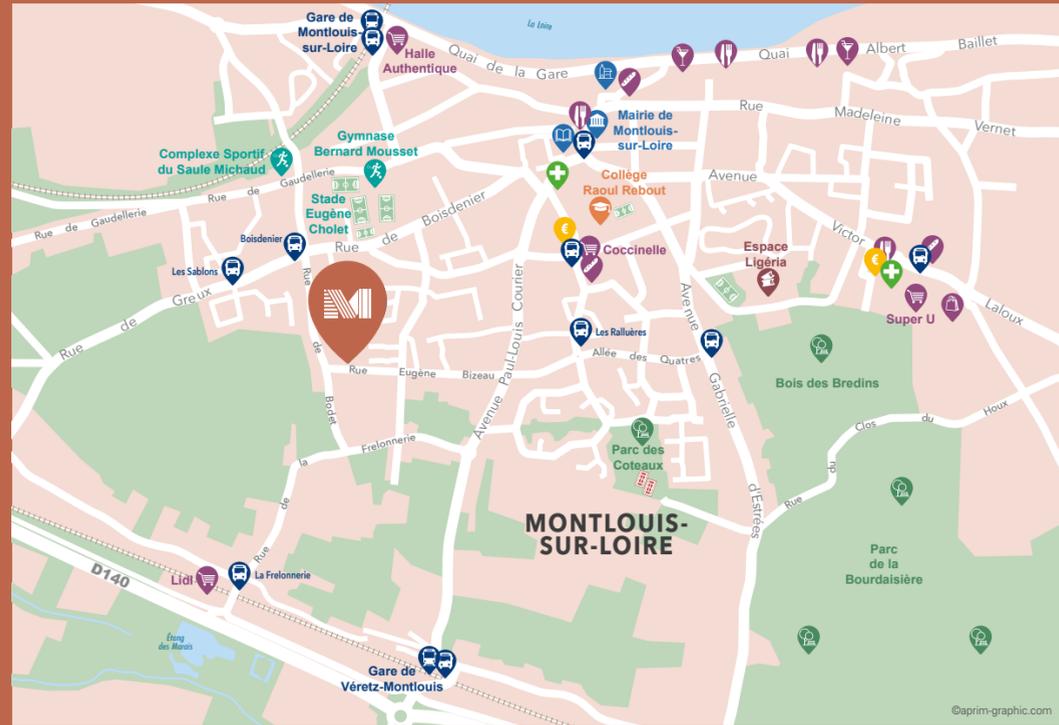
Menuiserie en aluminium, double vitrage  
Sol souple dans toutes les pièces  
Faïence au pourtour des bacs à douche  
Volets roulants dans le séjour et les chambres

#### SÉCURITÉ

Parkings visiteurs et parkings couverts au rez-de-chaussée  
Locaux vélos fermés au rez-de-chaussée



# LE Domaine D'EUGÈNE



## DES ACCÈS MULTIPLES

### PAR LA ROUTE OU À VÉLO\*

- Gare de Vézetz-Montlouis à 3 min\* en voiture ou 7 min\* à vélo
- Gare de Montlouis à 4 min\* en voiture ou 7 min\* à vélo
- Autoroute A10 à 26 min\* en voiture
- Autoroute A85 à 27 min\* en voiture
- Aéroport de Tours à 22 min\* en voiture

\* Source : Google Maps. MARIIGNAN, siège social : Tour Hekla - 52 avenue du Général de Gaulle 92000 PARIS LA DEFENSE - 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 plans non contractuels dus à la libre interprétation des artistes. Les appartements, balcons, terrasses et jardins privés sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Crédit photos : Shutterstock. Architecte : Parallèles Architecture. Perspectiviste : Visiolab. Document non contractuel - Novembre 2023

ATELIERS 144  
TOURS (37)



## NOS EXEMPLES DE RÉALISATIONS DANS VOTRE RÉGION



LE HAMEAU DE VALBRUZE  
FONDETTE (37)



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