



JOUÉ-LÈS-TOURS (37)

RÉSIDENCE

Verdea

QUARTIER ALOUETTE

UNE RÉSIDENCE IDÉALE
POUR ÉTUDIANTS &
JEUNES ACTIFS URBAINS

MARIGNAN

INVESTIR EN TOUTE LIBERTÉ AU SEIN D'UNE RÉSIDENCE PENSÉE POUR ÉTUDIANTS ET JEUNES ACTIFS

En investissant dans ces lieux de vie, pensés pour les attentes des 18-30 ans, vous pourrez profiter des conditions fiscales avantageuses du dispositif LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel).

Le statut du LMNP vous permet de percevoir des loyers peu ou pas fiscalisés. C'est une opportunité pour vous constituer un patrimoine en optimisant vos revenus locatifs.

AVEC LE STATUT LMNP AVEC MANDAT DE GESTION VOUS POURREZ :

- **PERCEVOIR UN LOYER** DE FAÇON AUTONOME ET À FORTE RENTABILITÉ
- **REVENDEUR VOTRE BIEN** QUAND VOUS LE SOUHAITEZ
- **BÉNÉFICIER DES LOYERS PEU OU PAS IMPOSÉS**, GRÂCE À L'AMORTISSEMENT DES MURS DE VOTRE APPARTEMENT ET DU MOBILIER

avantages
LMNP
avec Mandat
de Gestion



*Bien plus
que des logements*

La résidence **Verdea** à Joué-lès-Tours propose un cadre de vie de qualité avec une décoration soignée et la promesse d'une vie en communauté conviviale.

Des espaces communs**, propices aux échanges, au bien être et à la convivialité, font de notre résidence un cadre de vie idéal pour réussir ses études ou bien démarrer sa vie active !



LE « PACKAGE INVESTISSEUR », POUR UNE GESTION EN TOUTE SÉRÉNITÉ*

Confiez la gestion locative à notre partenaire, professionnel de l'immobilier de la région, pour bénéficier :

- de la recherche du locataire
- de l'assurance des loyers impayés et dégradations mobilières
- de la fourniture d'un pack mobilier
- d'un accompagnement par un cabinet comptable

*détails complets à découvrir auprès de votre conseiller commercial Marignan
** Equipements communs (laverie et salle de coworking) accessibles par les locataires sur abonnement

ESPACE
DE COWORKING
ET LAVERIE



Verdea,

UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE DE QUALITÉ DANS UN CADRE PAISIBLE

La résidence étudiante **Verdea** s'inscrit harmonieusement dans un quartier calme et pavillonnaire. Elle présente une architecture contemporaine soignée, s'illustrant par des volumes sobres et des jeux de hauteurs progressifs. Le rez-de-chaussée s'affirme par son traitement brut en béton matricé et sa teinte grise. Il forme un socle sur lequel s'élève la façade, en retrait, qui contraste par son enduit blanc lumineux.

Le hall d'entrée est distingué par un habillage en tôle grise entourant la porte. Ce matériau fait écho aux encadrements métalliques des fenêtres, légèrement saillants pour donner du rythme à la façade.

En référence au nom de la rue du Chemin Vert dans laquelle elle s'installe, la résidence bénéficie d'un bel aménagement paysager pour le bien-être des étudiants. Les arbres plantés et les massifs enrichissent les lieux, distillant senteurs et couleurs de floraison au fil des saisons.

MODERNITÉ, PRATICITÉ ET SÉCURITÉ

- 135 logements étudiants déclinés en studios ou en 2 pièces
- Deux locaux pour les vélos totalisant 135 places
- 40 places de parking en sous-sol et 2 places de stationnement en autopartage en rez-de-chaussée
- Un hall d'entrée clos et sécurisé



UN HAVRE DE CONFORT ET DE BIEN-ÊTRE

ÉNERGIE

- Chauffage électrique individuel
- Eau chaude collective avec système de comptage individuel
- Pompe à chaleur collective avec capteurs solaires thermiques

CONFORT

- Cuisine équipée (Kitchenette)
- Revêtement du sol en PVC
- Menuiseries extérieures PVC avec volets roulants
- Salle d'eau avec meuble vasque (portes et miroirs)
- Bandeau lumineux sur meuble vasque
- Faïence dans les salles d'eau et/ou salles de bains
- Placards aménagés
- Ascenseurs

SÉCURITÉ

- Résidence sécurisée avec système VIGIK®
- Vidéophonie connectée
- Porte palière à 3 points



L'ESSENTIEL À PROXIMITÉ

ADRESSE DE LA RÉSIDENCE :

9 rue du Chemin Vert, 37300 JOUÉ-LÈS-TOURS



- Arrêt de bus ligne Grammont à 5 min* à pied
- Gare de Joué-lès-Tours à 12 min* à vélo et 7 min* en voiture
- Future ligne de tramway ligne 2 à moins de 100 m*
- Gare SNCF de Tours à 15 min* en voiture



- Autoroutes A10, A85 et A28
- Aéroport de Tours à 16 min* en voiture



- E. Leclerc Express à 3 min* à pied
- Boulangerie-Pâtisserie à moins de 500 m*
- Pharmacie de l'Étoile à 1 min* pied



- Université de Tours à 10 min* à pied (sciences humaines, droit, économie, médecine, lettres et langues, ...)
- École d'ingénieurs Polytech à 4 min* en voiture
- École de commerce ESG à 5 min* en voiture
- École d'Arts graphiques Brassart à 6 min* en voiture



* Sources : Google Maps. ** Temps indicatif donné par la SNCF pour le trajet le plus rapide. MARIGNAN, siège social : 132 Av. Pierre Brosolette, 92240 Malakoff - 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 et terrasses sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Crédits photos: LAURA MARI, NANTES UNIVERSITÉ, MIDI LIBRE ET ARCHIFR. Perspectiviste: Visiolab. Architecte : Agence Bourgueil & Rouleau architectes d.p.l.g - Janvier 2025

UNE VILLE ATTRACTIVE ET UNE ADRESSE DE CHOIX POUR LES ÉTUDIANTS

Aux portes de Tours, Joué-lès-Tours dévoile de nombreux attraits, parmi lesquels un cadre de vie agréable, sublimé par 240 hectares d'espaces verts. Durant leur temps libre, les étudiants disposent d'infrastructures sportives variées telles que des stades, des gymnases, des courts de tennis, une piscine et plusieurs équipements culturels, dont la médiathèque, la salle de concert et l'auditorium.

Au cœur du quartier Alouette, la résidence **Verdea** est située à seulement 10 min* à pied de l'université de Tours, qui regroupe la faculté des Sciences et Techniques, la faculté de Pharmacie et l'IUT de Tours Grandmont. Dans un rayon de 400 m, les étudiants profitent de nombreux commerces et services utiles : boulangerie, pharmacie, supermarché et restaurant. Pour se ressourcer après les cours ou faire un footing, le parc de Grandmont est accessible à pied tandis que le parc du Lac de la Bergeonnerie est à 10 min* à vélo.

Enfin, les déplacements sont facilités par une ligne de bus à moins de 100 mètres et par la future ligne de tramway qui desservira l'avenue de Bordeaux au printemps 2028.

TOURS MÉTROPOLÉ VAL-DE-LOIRE, UN TERRITOIRE DYNAMIQUE :

- Près de 44 000 étudiants sur l'ensemble de la métropole
- Tours, premier pôle universitaire du Centre Val de Loire avec plus de 30 000 étudiants
- 50 filières au sein de l'université de Tours
- Des écoles supérieures réputées : école d'ingénieurs Polytech, école des Beaux-Arts TALM-Tours, écoles de commerce et de management ESCEM et ESG, école d'arts graphiques Brassart

MARIGNAN

Marignan est un spécialiste de la promotion immobilière d'envergure nationale, fort de 50 ans d'expérience et de savoir-faire.

Nos équipes écoutent, conçoivent et innovent pour offrir des logements en adéquation avec les nouveaux usages, respectueux de l'environnement et en harmonie avec le tissu urbain environnant, existant ou à venir. De l'appartement à la maison individuelle, le savoir-faire reconnu de Marignan répond à la même exigence d'excellence, de la conception jusqu'à la réalisation de chaque projet.

02 52 60 15 15
marignan.immo