

MARSEILLE (13)

*Le Clos
de l'Érable*

MARIGNAN



HARMONIE URBAINE : UNE RÉSIDENCE, DEUX MODES DE VIE

Avec son esprit village, la résidence **Le Clos de l'Érable** mêle judicieusement logements individuels et collectifs pour refléter l'essence même du quartier pavillonnaire dans lequel elle s'inscrit. De charmantes maisons individuelles prennent place au sud de la parcelle et font écho à deux petits habitats collectifs disposés au nord. Chacun déploie ses lignes sobres, ne dépassant jamais un étage pour préserver l'équilibre visuel de l'ensemble.

Les toitures plates confortent la cohérence de ce site cocon tandis que les façades lumineuses, déclinant un nuancier de beiges et de tons pierre, inspirent la modernité et la minéralité. Autant de références à l'architecture régionale, et un gage de durabilité grâce à une esthétique au charme intemporel. Et surtout, le précieux choix de son mode d'habitat !

PRATICITÉ AU QUOTIDIEN

- 47 places de parking végétalisées en extérieur et 8 places dédiées aux motos
- Un local à vélos spacieux, couvert et sécurisé
- Un accès simplifié depuis l'impasse de l'Érable, par la rue Chnork Kaloustian
- Un sentier piéton desservant les bâtiments
- Un espace extérieur pour chaque logement : jardin ou terrasse

UNE IMPASSE VERDOYANTE, OÙ RÈGNENT CALME ET TRANQUILLITÉ

Nichée dans une paisible impasse végétalisée, la résidence **Le Clos de l'Érable** offre un cadre de vie préservé. Véritable zone tampon où s'estompent les bruits et l'effervescence de la ville, l'impasse vient créer un espace de transition sécurisante vers la partie résidentielle.

Pour savourer la quiétude de cet îlot paysager, chaque maison jumelée

bénéficie d'un jardin privatif arboré, avec terrasse et délimité en douceur par une clôture arbustive.

De leurs côtés, les bâtiments collectifs déroulent en rez-de-chaussée de généreux jardins privatifs tandis qu'au premier étage, des terrasses ensoleillées offrent une vue dégagée sur les alentours.





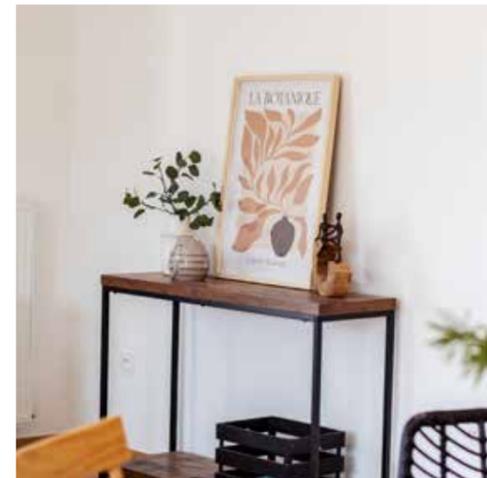
UN INTÉRIEUR SPACIEUX ET LUMINEUX, QUI INVITE À LA RELAXATION

La résidence **Le Clos de l'Érable** accueille 28 logements seulement, dont 8 maisons individuelles jumelées, comprenant chacune 4 pièces pour une vie de famille harmonieuse.

Les deux immeubles accueillent au total 20 appartements de 2 à 3 pièces. L'isolation respecte les dernières normes en vigueur afin de permettre aux résidents de réaliser des

économies d'énergie, tout en appréciant le confort du neuf en hiver comme en été.

La configuration des espaces et la valorisation des ouvertures sur l'extérieur donnent corps à des volumes appréciables et permettent de bénéficier d'une luminosité optimale tout au long de la journée, grâce à une exposition au sud de la majorité des logements.



L'EXPRESSION D'UN AUTHENTIQUE CONFORT

Des prestations dédiées
à votre bien-être

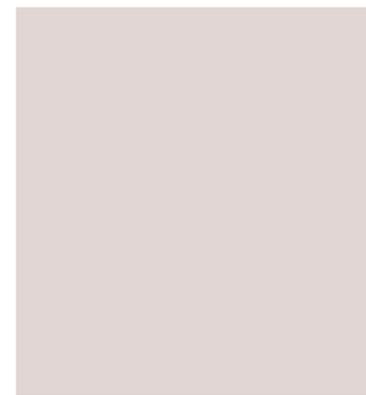
ÉNERGIE

- Pour le collectif : Chauffage électrique dans les chambres et chauffage soufflant dans le séjour
- Pour les maisons : Chauffage soufflant dans le séjour et chambres via PAC
- Ballon thermodynamique
- Sèche-serviettes dans les salles de bains et salles d'eau
- Équipements conformes à la réglementation Environnementale RE2020



CONFORT

- Menuiserie en PVC, double vitrage
- Carrelage dans toutes les pièces
- Faïence au pourtour des baignoires et des douches
- Volets roulants électriques



SÉCURITÉ

- Pour le collectif : Accès sécurisé avec interphone
- Porte palière avec serrure 3 points
- Parking aérien
- Local vélo extérieur

MARSEILLE, CITÉ MÉDITERRANÉENNE AUX MILLES VISAGES

Marseille, la vibrante métropole méditerranéenne, séduit par son mélange unique de traditions et de modernité. Déployée entre mer et collines, elle offre un paysage d'une beauté saisissante, avec ses criques escarpées et son littoral baigné de soleil.

Réputée aussi pour son patrimoine historique, Marseille dévoile ses trésors à chaque coin de rue. Du majestueux Vieux-Port aux ruelles animées du quartier du Panier, en passant par la basilique Notre-Dame de la Garde qui domine la ville : ici, chaque monument raconte une histoire.

Mais Marseille ne se contente pas de son passé glorieux. Dynamique et en constante évolution, elle se positionne comme un pôle économique majeur, notamment grâce à son port, l'un des plus grands d'Europe, qui assure des échanges commerciaux internationaux.

La ville bénéficie également d'une desserte de transports, facilitant les déplacements locaux et internationaux : la gare Saint-Charles, véritable carrefour ferroviaire, permet de rejoindre aisément les autres grandes villes françaises, tandis que l'aéroport Marseille-Provence assure des liaisons vers de nombreuses destinations dans le monde.

Avec son énergie bouillonnante et son potentiel de développement, Marseille se positionne comme une ville d'avenir, attirant les investisseurs, les entrepreneurs et les talents de tous horizons. Elle incarne la fusion entre authenticité et modernité, offrant à ses habitants un cadre de vie où se mêlent culture, histoire et innovation.

UNE ADRESSE BIEN DESSERVIE



Arrêt des bus 4 et 4B à 6 min* à pied
Station de métro à 25 min* à pied



École maternelle Les Martégaux :
à 1 min* à pied
École primaire Bois-Lemaître :
à 13 min* à vélo, 11 min* en voiture
Collège Stéphane-Mallarmé : à 16 min* à pied,
5 min* à vélo, 12 min* en bus



Pharmacie : à 11 min* à pied, 2 min* à vélo
Supermarché : à 17 min* à pied, 5 min* à vélo,
9 min* en voiture
Parc de la Ravelle : à 17 min* à pied, 5 min*
à vélo

UN POINT D'ÉQUILIBRE ENTRE VILLE ET VILLAGE

Le 13^{ème} arrondissement de Marseille offre un cadre de vie alliant commodités et tranquillité.

Avec ses commerces de proximité, plusieurs écoles, collèges et lycées, il répond aux besoins quotidiens des familles. Sa vie culturelle et ses nombreux équipements sportifs — dont un stade et une piscine municipale — font de cet arrondissement un lieu de vie privilégié à Marseille.

Au-delà des commodités, c'est surtout son esprit village qui séduit : une atmosphère conviviale et chaleureuse où règnent tranquillité et sérénité. Une situation idéale pour bénéficier des avantages d'une grande ville tout en préservant une qualité de vie paisible.



ACCÈS PAR LA ROUTE

- Hyper centre de Marseille à 20 min* en voiture
- Gare de Marseille Saint-Charles à 35 min* en transports en commun ou 22 min* en voiture
- Accès à l'autoroute A7 en 22 min* en voiture
- Aéroport Marseille Provence à 27 min* en voiture

ACCÈS TRANSPORTS EN COMMUN

- Arrêt de bus "Les Martégaux" des lignes 4 et 4B, à 6 min* à pied de la résidence
- Station de métro "La Rose" de la ligne M1 à 8 min* à vélo, pour rejoindre l'hyper centre de Marseille en 13 min*



Sources : *GoogleMaps. MARIIGNAN, siège social : Tour Hekla - 52 av. du Général de Gaulle 92800 Puteaux - 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. Crédits photos : Adobe Stock et Shutterstock. Architecte : HLR Architecture. Perspectiviste : Visiolab - Avril 2024.

HÉRITAGE MARSEILLE 6 (13)



NOS EXEMPLES DE RÉALISATIONS À MARSEILLE



SOLANA
MARSEILLE 4 (13)

MARIGNAN

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