

# VILLA FONTAINE

SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE



NACARAT



# LA DOUCEUR DE VIVRE

## À SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE

À 15 min du centre-ville de Nantes, découvrez la « **Cité Jardin** » et profitez d'une **qualité de vie incomparable**. Avec un quart de son espace consacré à la nature, Saint-Sébastien-sur-Loire contribue au maintien des équilibres naturels du territoire. Le long de la rive sud de la Loire, l'Île Héron, joyau de biodiversité à l'état sauvage, abrite des espèces rares et protégées. Les 30 ha du parc des Gripots offrent **une bulle d'oxygène précieuse pour les activités de plein air**.

Ville résidentielle à taille humaine située en 1<sup>ère</sup> couronne nantaise, Saint-Sébastien-sur-Loire bénéficie des **infrastructures de transport de la Métropole et de nombreuses pistes cyclables, pour vos déplacements doux**. Cinéma, loisirs, restaurants, enseignes tendances... Vous accédez à 2 pôles commerciaux majeurs en moins de 3 min en voiture, un privilège. Une piscine, deux stades et de nombreux complexes attendent les familles pour leurs activités sportives. Un golf 9 trous fera quant à lui le bonheur des joueurs de tous niveaux. Côté éducation, pas moins de 17 groupes scolaires de la maternelle au lycée et 3 établissements supérieurs, vous permettront de **voir grandir vos enfants proches de vous**.

**Tournée vers l'avenir**, « Saint-Séb » développe avec audace des projets d'envergure comme le réaménagement de la route de Clisson, pour le bien-être des Sébastiennois.





## « LA FONTAINE » UN QUARTIER RÉSIDENTIEL ET FAMILIAL, À L'ESPRIT VILLAGE

Vous vivez dans un **quartier calme à l'atmosphère paisible et conviviale**. Un verger partagé et une mini forêt urbaine sont ouverts aux écoles et aux habitants, pour cultiver leur bien-être. La situation est parfaite et le **quotidien serein**. On se déplace à pied ou à vélo pour faire ses courses ou se rendre à l'école primaire et au collège. Pour faciliter les déplacements dans le reste de l'agglomération, l'arrêt du Chronobus est au pied de la résidence. Cinéville, bowling ou kartings... **Le choix est large** à proximité pour organiser ses soirées détente.

Bourg de Saint-Sébastien-sur-Loire

## UNE ADRESSE PROCHE DE TOUT

### VILLA FONTAINE

Arrêt de chronobus  
« Beaugency » ligne C9

Centre commercial  
La Fontaine

À moins de 3 min à pied

École maternelle  
Jean de la Fontaine

Bourg de  
Saint-Sébastien-sur-Loire

À moins de 5 min à vélo

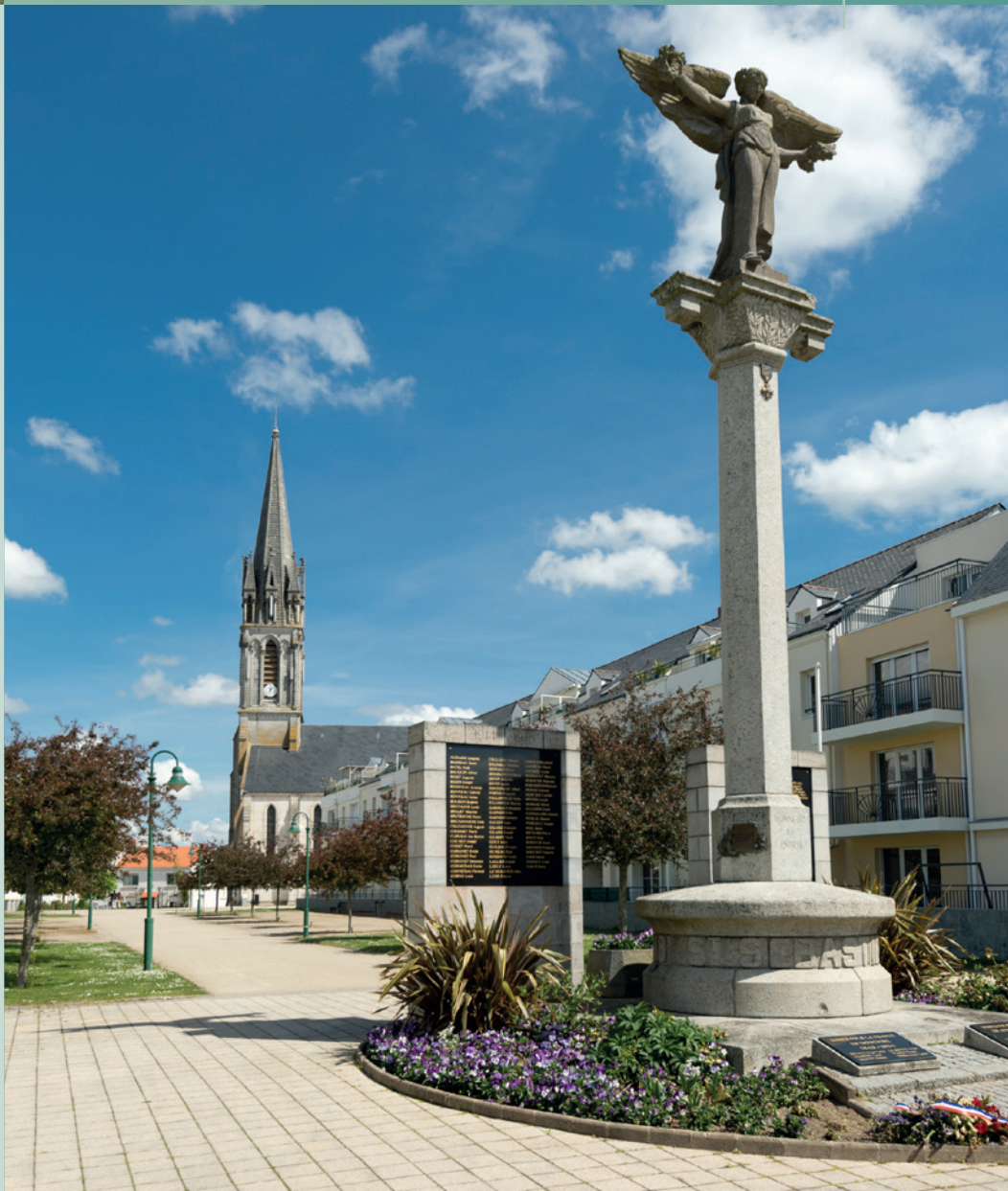
Îles de Loire

Gare de Saint-Sébastien-  
sur-Loire - Pas enchantés

À moins de 10 min à vélo

Périphérique

À moins de 4 min en voiture



# UNE RÉSIDENTENCE INTIMISTE

— OÙ IL FAIT BON VIVRE

Située à l'angle de la rue des Cévennes et de la rue de la Fontaine, cette belle résidence se compose de 2 bâtiments de faible hauteur, **en symbiose avec son environnement pavillonnaire voisin**. L'architecture moderne et élégante joue avec les volumes pour créer des **espaces de vie extérieurs intimistes**. La façade est rythmée par un subtil enduit de teintes blanche et brune qui se marient harmonieusement au métal brun écorce des magnifiques attiques, voulus comme **des maisons sur le toit**. Les garde-corps en verre sablé des balcons et les haies arbustives des jardins privés, préservent l'**intimité des résidents**.

VILLA FONTAINE s'ouvre sur un **cœur d'îlot paysager intérieur**, qui décline sa palette de couleurs aux différentes saisons.



## VILLA FONTAINE EN QUELQUES MOTS

- / Une adresse idéale aux portes de Nantes
- / À 3 min à vélo des bords de Loire
- / Commerces et services à proximité immédiate
- / Une architecture sobre et élégante
- / Une résidence intimiste ouverte sur un jardin commun
- / Des appartements du studio au 4 pièces avec jardin, balcon ou terrasse jusqu'à 96 m<sup>2</sup>
- / Place de stationnement pour chaque logement et locaux à vélos



## PAROLE D'ARCHITECTE

*La Villa Fontaine : rencontre entre la ville et la nature où le vivant inspire l'architecture de nos lieux de vie.*

*Continuité urbaine entre la rue de la Fontaine et la rue des Cévennes, les espaces à vivre s'y déploient en îlots trouvant leur harmonie dans la mixité des volumes et des espaces extérieurs.*

*Architecture d'aujourd'hui, entre esthétique et modernité, les constructions font la part belle aux espaces extérieurs offrant de larges balcons, terrasses et jardins.*

*De volumes épurés et harmonieux les deux corps de bâtiment se parent d'une vêtue en métal dans les étages supérieurs dans un équilibre de teintes blanches et argentées.*

*Les bâtiments se laissent envelopper de verdure dans de larges espaces végétaux aménagés dans un langage avec la ville, assurant une transition verte dans un équilibre urbain maîtrisé.*

Didier Zozio Architecte



## ESPACE ET CONFORT

Du studio au 4 pièces les volumes sont généreux et l'organisation des surfaces se prête aisément aux envies de chacun. Tous les appartements se prolongent d'un jardin privé, d'un balcon ou d'une terrasse plein ciel. Ces espaces se transforment aux beaux jours, en **véritable pièce à vivre supplémentaire, idéal pour partager des moments conviviaux** en famille ou entre amis.

Les **belles expositions** est, sud et ouest, optimisent l'apport solaire. À la faveur de larges baies vitrées vos intérieurs sont baignés d'une **lumière naturelle tout au long de la journée**. La qualité des prestations et la sélection des matériaux subliment chaque espace, faisant rimer fonctionnalité avec confort.

## LES PRESTATIONS

- / Sélection de parquets stratifiés, de carrelages et de faïences pour les 3 et 4 pièces
- / Choix de sols souples et de faïences pour les studios et 2 pièces
- / Kitchenette pour les studios et 2 pièces
- / Volets roulants électriques dans toutes les pièces
- / Placards
- / Salles de bains et salles d'eau équipées d'un meuble vasque, d'un miroir avec applique lumineuse, et d'un sèche-serviette
- / Chaudière individuelle gaz\*
- / Vidéophone et digicode
- / Réglementation Thermique 2012<sup>(1)</sup>
- / 1 à 2 places de stationnement
- / Locaux vélos sécurisés et celliers

## LES AVANTAGES DU NEUF



Les frais de notaire d'environ 7 à 8 % du montant total de l'acquisition dans l'immobilier ancien, ne s'élèvent dans le neuf qu'à 3 % environ. Cela permet de réaliser d'importantes économies.



Éligible au dispositif, vous réduisez vos impôts jusqu'à 63 000 € tout en vous constituant un patrimoine immobilier<sup>(2)</sup>. LE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS DE LOCATION ENTRAÎNE LA PERTE DU BÉNÉFICE DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT.

# NACARAT VOUS ACCOMPAGNE DANS VOTRE ACHAT IMMOBILIER

Depuis 50 ans, le promoteur immobilier Nacarat développe ses compétences et ses succès sur le territoire national. Réparties sur l'ensemble du territoire, ses 8 directions régionales assurent le montage des projets immobiliers, créateurs de valeur esthétique, d'usage, éthique, environnementale et financière pour les villes et leurs différents publics.

Nacarat a bâti sa réputation en se positionnant comme un interlocuteur privilégié pour apporter réflexions et solutions aux nouvelles problématiques urbaines.

## ESPACE CLIENT EN LIGNE

/ Nacarat vous guide dans toutes les étapes de votre projet immobilier. Un espace client personnel en ligne vous permet d'accéder 24h/24 à tous vos documents, de la signature de votre contrat de réservation à la livraison de votre appartement, et de suivre l'avancement du chantier de votre résidence.

## VOTRE RECHERCHE EN TOUTE CONFIANCE DANS NOS ESPACES DE VENTE OU À DISTANCE



Le Prêt à Taux Zéro<sup>(3)</sup> aide à l'accession à la propriété. Financez jusqu'à 40 % de votre résidence principale sans payer d'intérêt bancaire.



En achetant un logement neuf, vous pourrez bénéficier de la garantie de parfait achèvement pendant un an, de la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables (chauffage, porte, robinetterie...) de 2 ans<sup>(4)</sup> et de l'assurance Dommages-Ouvrage pendant 10 ans<sup>(4)</sup>.

# DIRECTION RÉGIONALE BRETAGNE - PAYS-DE-LA-LOIRE

Immeuble Zéro Newton  
3, Place Albert Camus - 44200 Nantes



## ACCÈS

### EN TRANSPORT EN COMMUN

- / Chronobus C9 arrêt « Beaugency » en pied d'immeuble, vers « Pirmil »
- / Ligne 27 arrêt « Bignon » à 8 min à pied, vers « Pirmil »

### EN AVION

- / Aéroport Nantes Atlantique à 13 min en voiture

### EN VOITURE

- / Centre-ville de Nantes à 15 min
- / Accès périphérique à 3 min, Porte de Goulaine

### EN TRAIN

- / Gare Saint-Sébastien-sur-Loire - Pas enchantés à 4 min en voiture, direction Nantes en 7 min

## VILLA FONTAINE

42 rue de la Fontaine  
Saint-Sébastien-sur-Loire

# NACARAT

# 0 805 360 550

Service et appel gratuits

[nacarat.com](http://nacarat.com)

Document et illustrations non contractuels. Source des distances et des temps de parcours : Google Maps. \*Sauf pour les lots A02 et B14. (1) RT2012 est une démarche visant l'obtention du label, valable à l'achèvement de la résidence. La construction sera réalisée conformément au niveau de réglementation de performance énergétique en vigueur. (2) Le dispositif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt, codifiée à l'article 199 novovicies du code général des impôts, pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques et fonction de la performance énergétique du bâtiment, destiné à la location pendant 6 ans minimum à un loyer plafonné et à des locataires sous plafonds de ressources. La réduction d'impôt est de 12 % (pour 6 ans de location) 18 % (pour 9 ans de location) ou de 21 % (pour 12 ans de location) du prix d'acquisition du bien retenu, dans la limite d'un prix d'achat de 5 500 €/m<sup>2</sup> et dans la limite de 300 000 €. LE NON RESPECT DES ENGAGEMENTS DE LOCATION ENTRAÎNE LA PERTE DU BÉNÉFICE DES INCITATIONS FISCALES. INVESTIR DANS L'IMMOBILIER COMPORTE DES RISQUES. (3) Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est réservé aux personnes physiques qui ne sont pas propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années et leur permet de financer jusqu'à 40 % d'un logement neuf en résidence principale répondant aux normes thermiques en vigueur, sous conditions de ressources. (4) Détails de conditions auprès de votre conseiller et sur [nacarat.com/mentions-legales](http://nacarat.com/mentions-legales). (5) À compter de la réception des travaux avec les entreprises. SCCV Saint-Sébastien-sur-Loire - NACARAT 594 avenue Willy Brandt 59 777 EURALLILLE. Architecte : Didier Zozià Architecte. Perspectives : Fidid, Visiolab. Impression : loones - Crédil photos : Valéry Joncheray. Création : OQFD Communication - Groupe Vertical - Janvier 2022.