

Sweet Garden

VERTOU



**NACARAT**

Vertou



Bords de Sèvres nantaise à Vertou

UN CADRE NATURE ET AUTHENTIQUE AUX PORTES DE NANTES...

Territoire verdoyant aux infrastructures de premier choix, située à la frontière entre Nantes et son vignoble, Vertou revendique fièrement l'esprit « **terre de bien-vivre** ».

Les 12 ha du parc du Loiry, la Chaussée des Moines et les 9 km de Sèvre nantaise qui arpentent la commune, offrent des terrains de jeux rêvés pour les amoureux de « sports loisirs nature ». Un vaste royaume pour randonner, embarquer pour une promenade fluviale ou simplement **se détendre et se ressourcer au quotidien**. Stades, gymnases, salles polyvalentes, piscine, skate-park, base de canoë-kayak... Les équipements ne manquent pas pour pratiquer l'activité sportive de son choix. Cité animée et conviviale, sa **programmation culturelle est riche et rythmée** chaque année par de grands rendez-vous.

Vertou profite de l'environnement positif de la capitale du grand ouest.



Busway route de Clisson



Gare de Vertou

UNE SITUATION IDÉALE, PROCHE DE TOUTES VOS ENVIES

SWEET GARDEN déploie ses charmes dans un **quartier pluriel en plein essor**, à la confluence de tous les atouts. Ici le patrimoine industriel se métamorphose en commerces de proximité, logements, services et voies de circulation douces, développés à grande vitesse. Votre quotidien est synonyme de **simplicité et facilité**. De cette adresse ultra connectée, vous accédez en moins de 10 min à pied, à deux centres commerciaux majeurs du sud Loire pour vos courses du quotidien, aller au cinéma ou vous faire une virée shopping. La gare de Vertou située à 450 m de votre résidence, vous permet de rejoindre sans contrainte le **cœur historique de Nantes en seulement 10 min**. Le boulevard périphérique tout proche vous ouvre en grand les portes de l'agglomération...



Chaussée des Moines à Vertou

Sweet Garden

-  Boulangerie
-  Lignes de bus 42 et 27
Arrêt « Laurier Fleuri »
-  Gare de Vertou
- À moins de 7 min à pied
-  Cinéville
-  Périphérique
-  C.Cial Auchan
Saint-Sébastien-sur-Loire
-  École maternelle
-  Collège
-  Chaussée des Moines
- À moins de 10 min à vélo
-  Lignes de tramway 2 et 3
Arrêt « Pirmil »
-  Centre historique de Nantes
- À moins de 15 min en voiture



Sweet Garden



EN QUELQUES MOTS

- / Une adresse stratégique offrant de nombreuses commodités
- / Un accès rapide à l'hypercentre nantais
- / Une architecture graphique et contemporaine mêlant métal, bois et enduit
- / Des appartements modernes du studio au 4 pièces avec balcon, loggia ou terrasse*

UN NOUVEL « ART DE VILLE »

SWEET GARDEN marque sa différence par une succession douce de volumes décrochés. Son **architecture moderne et rythmée**, se compose de 5 bâtiments distincts de 3 niveaux seulement plus attique. Grâce aux percées visuelles créées, **la lumière naturelle imprègne en douceur le cœur d'îlot paysager**. Ce jardin intérieur voulu comme un **écrin zen**, est parcouru d'allées bordées de massifs arbustifs, que l'on chemine jusqu'à la placette centrale pour échanger entre voisins ou pour rejoindre sereinement son appartement. Très esthétiques, les façades s'habillent en variation de textures, d'un enduit blanc pur, d'un bardage bois chaleureux et d'un métal élégant. Les toits-terrasses quant à eux, se parent d'une **couverture végétalisée**, pour mieux se fondre dans le paysage verdoyant et renforcer l'isolation thermique de la résidence.

Le long de la route de Clisson, le rez-de-chaussée est animé par des locaux d'activités vitrés toute hauteur, pour mieux dialoguer avec la ville.





PAROLE D'ARCHITECTE

Non loin de la gare, ce nouveau projet s'insère dans son environnement en recréant un nouveau fragment de ville au sein de ce quartier en pleine mutation.

Il s'approprie le site et recrée un rythme de rues structuré et harmonieux en dialogue avec son environnement. Cet ensemble, composé de plusieurs bâtiments aux volumétries variées, propose une architecture contemporaine jouant sur les hauteurs, les matériaux, les ouvertures sur le paysage.

Implantés autour d'un espace central végétalisé et arboré accompagné de venelles, les logements ont été optimisés afin que chacun bénéficie d'un confort intérieur ainsi que d'espaces extérieurs de qualité. Il en résulte un nouveau lieu de vie, ouvert, en connexion avec son temps.

Arlab Architectes



Du studio au 4 pièces

LE SENTIMENT DE PLÉNITUDE RÈGNE

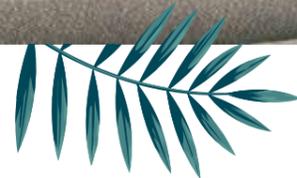
Orientations est, sud ou ouest, prestations soignées et matériaux de qualité, la conception de votre logement fait l'objet d'une attention toute particulière. Les **grandes pièces à vivre** et l'organisation des surfaces se prêtent aisément aux envies de chaque famille. Un cellier ou des placards facilitent les rangements. À la faveur d'une double, parfois triple exposition, **vos intérieurs sont baignés de lumière naturelle tout au long de la journée**. Certains 3 et 4 pièces sont traversants pour un apport solaire maximal et une **sensation d'espace absolue**. Les appartements s'ouvrent sur un **balcon, une loggia ou une terrasse plein ciel*** jusqu'à 45 m², pour partager des déjeuners ou se reposer sur un transat.



UN BIEN-ÊTRE AU QUOTIDIEN

- / Revêtement de sol PVC dans les studios et 2 pièces, stratifié dans les 3 et 4 pièces, pour toutes les pièces
- / Carrelage dans les salles de bains, salles d'eau et WC
- / Salle de bain et salle d'eau équipées : meuble-vasque avec miroir, sèche-serviettes, faïence au niveau de la baignoire ou de la douche
- / Kitchenette pour les studios et 2 pièces
- / Portes de placards posées dans une seule des chambres
- / Chaudière individuelle au gaz ou tout électrique
- / Placard aménagé dans les entrées
- / Volets roulants électriques dans les séjours et cuisines
- / Isolation phonique et thermique grâce à la RT2012⁽¹⁾
- / Immeubles sécurisés par digicode
- / Places de stationnements en sous-sol, avec accès sécurisé
- / Locaux vélos sécurisés

Un jardin d'hiver



POUR VIVRE « DEDANS-DEHORS » TOUTE L'ANNÉE

Pour cultiver votre bien-être, NACARAT crée des **jardins d'hiver cosy et chaleureux**, adaptés aux aspirations des familles d'aujourd'hui. Transition idéale entre l'intérieur et l'extérieur, cette véritable **pièce de vie supplémentaire** (jusqu'à 14,5 m²), permet de profiter des bienfaits

du soleil et d'un doux climat l'hiver. Dans une **atmosphère « cocon »** les possibilités sont infinies : lecture, jardinage, farniente ou espace de télétravail, laissez libre cours à votre imagination pour aménager selon vos envies votre jardin secret...

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.



Le Prêt à Taux Zéro⁽²⁾ aide à l'accession à la propriété. Financez jusqu'à 40 % de votre résidence principale sans payer d'intérêt bancaire.



Éligible au dispositif, vous réduisez vos impôts jusqu'à 63 000 € tout en vous constituant un patrimoine immobilier⁽³⁾. LE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS DE LOCATION ENTRAÎNE LA PERTE DU BÉNÉFICE DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT.



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⁽⁴⁾ et de l'assurance Dommages-Ouvrage pendant 10 ans⁽⁴⁾.

NACARAT

FILIALE DU GROUPE TISSERIN

Fondé au début du siècle dernier dans le Nord, longtemps connu pour ses activités bancaires qu'il a exercées sous l'enseigne du Crédit Immobilier de France, le Groupe Tisserin est aujourd'hui un ensemble immobilier qui construit, vend et gère tout type de logements, qu'ils soient privés ou sociaux.

À travers ses activités de promoteur, d'aménageur, de constructeur de maisons individuelles, de bailleur social et d'administrateur de biens, le groupe propose une expertise complète sur tous les métiers de l'immobilier, résidentiel comme tertiaire.

Le Groupe Tisserin dispose d'un statut coopératif unique puisqu'il ne rémunère pas ses actionnaires et réinvestit chaque année une part importante de ses résultats dans des actions d'utilité sociale.

Son nouveau nom est emprunté à un oiseau architecte qui construit des nids remarquables. L'agilité dont le Tisserin fait preuve, la durabilité et le design de son habitat font écho à l'esprit qui anime le groupe aujourd'hui. Il dit aussi tout l'engagement de ses équipes pour une production de logements et de bureaux de qualité et vertueux sur le plan environnemental.

BIEN PLUS QU'UN PROMOTEUR

Depuis 10 ans, Nacarat s'engage plus loin que son métier de promoteur immobilier... Par son implantation nationale via ses 8 directions régionales, Nacarat ambitionne de transformer positivement les territoires à travers des projets immobiliers plus esthétiques, plus éthiques, créateurs de valeurs d'usage, économiques et écologiques.

Conscient des urgences environnementales et sociales, Nacarat intervient/agit comme un interlocuteur privilégié aux côtés des habitants, des usagers et des élus. En détectant les potentialités d'un site pour lui donner de la valeur ajoutée, durablement, Nacarat co-construit des solutions aux problématiques urbaines et sociales d'aujourd'hui, en s'appuyant sur un écosystème innovant, pour un immobilier juste et durable.

Nacarat vous accompagne dans votre achat immobilier

VOTRE ESPACE DÉDIÉ 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 ET À DISTANCE



RECHERCHE DE VOTRE LOGEMENT NEUF



ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ



DÉCOUVERTE ET PROJECTION GRÂCE AUX MAQUETTES



RÉSERVATION DE L'APPARTEMENT DE VOTRE CHOIX



RÉCEPTION DU CONTRAT PAR RECOMMANDÉ



VOTRE BIEN EST RÉSERVÉ !



DIRECTION RÉGIONALE BRETAGNE - PAYS-DE-LA-LOIRE

Immeuble Zéro Newton
3 place Albert Camus
44200 Nantes



Sweet Garden

452 route de Clisson
44230 Vertou

ACCÈS

EN TRANSPORT EN COMMUN

/ Lignes de bus 27 et 42,
arrêt « Laurier Fleuri » en pied
d'immeuble, vers « Pirmil »

EN AVION

/ Aéroport Nantes Atlantique
à 12 min en voiture

EN VOITURE

/ Centre-ville de Nantes à 12 min
/ Accès périphérique à 2 min,
Porte de Saint-Sébastien-sur-Loire

EN TRAIN

/ Gare de Vertou à 5 min à pied,
direction Nantes en 10 min



0 805 360 550

Service et appel gratuits

nacarat.com

Document et illustrations non contractuels. Source des distances et des temps de parcours : Google Maps. *Pour la plupart des logements, (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 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. (3) 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 €/m² 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. (2) (3) Détails de conditions auprès de votre conseiller et sur nacarat.com/mentions-legales. (4) À compter de la réception des travaux avec les entreprises, SCCV Vertou - NACARAT 594 avenue Willy Brandt 59 777 EURALLIE. Architecte : Arlab Architectes. Perspectives : Arlab Architectes, Visiolab. Impression : Icônes - Crédits photos : Valéry Jonchery, Adobe Stock. Création : CQFD Communication - Groupe Vertical - Janvier 2022.