



**JARDIN
D'EPONA**
34 av. de l'Hippodrome
44380 PORNICHET



**Direction Régionale
Bretagne Pays de la Loire**
3 place Albert Camus - 44200 Nantes



NACARAT

nacarat.com

0 805 360 550

Service et appel gratuits

Document et illustrations non contractuels. Sources des distances et des temps de parcours : Google Maps, Destineo. *Selon plans et finitions. (1) Le Règlementation Environnementale RE2020 est une démarche visant à 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 Pinel 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 au sein d'un bâtiment collectif, 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. LE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS DE LOCATION ENTRAINE LA PERTE DU BÉNÉFICE DES INCITATIONS FISCALES. INVESTIR DANS L'IMMOBILIER COMPORTE DES RISQUES. Détails des conditions sur nacarat.com ou auprès de votre conseiller. (3) À compter de la réception des travaux avec les entreprises. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr - SNC PORNICHET HIPPODROME - NACARAT 594 avenue Willy Brandt 59 777 EURALILLE. Architecte : Quadra Architectes. Perspectives : Vertex - Crédit photo : Valéry Joncheray. Création : SEPPA - Septembre 2023.



**JARDIN
D'EPONA**
PORNICHET

NACARAT

PORNICHER

Une vie sereine dans un quartier entre mer et nature

À seulement 15 minutes de Saint-Nazaire et à 1 heure de Nantes, la magnifique ville de **Pornichet est l'un des joyaux de la côte atlantique**. Cette charmante station balnéaire bénéficie d'un cadre idyllique au cœur de la baie de la Baule.

La ville se distingue par son **atmosphère relaxante et chaleureuse**. **Dynamique**, elle propose un riche programme d'événements tout au long de l'année : **courses de chevaux** à l'hippodrome, **pièces de théâtre**, **régates**, **marchés estivaux** aux étals colorés composés de produits frais et locaux, etc.

Avec ses paysages pittoresques, ses plages de sable fin et ses eaux cristallines, **Pornichet invite à la détente et au ressourcement**.

Le quartier de l'hippodrome à Pornichet est un lieu incontournable de la ville. Autour s'étend un **vaste parc paysager de 15 hectares, véritable poumon vert de la commune**, pour y faire son jogging, pique-niquer ou s'y balader en famille.

La vie quotidienne est simplifiée par la **proximité de tous les services et commerces** : gare, écoles, marchés, supermarchés... seront accessibles en moins de 10 minutes à vélo ou en voiture.

JARDIN D'EPONA

-  Hippodrome et parc paysager
-  Terrain de jeux
-  Skatepark
-  Arrêt de bus « Tennis » L13
À moins de 5 minutes à pied
-  Stade
-  École
À moins de 10 minutes à pied
-  Les Halles
-  Supermarché
-  Plages des Libraires et de Bonne Source
-  Jardins familiaux
-  Boulangerie
-  Restaurants
-  Port de Plaisance
À moins de 5 minutes à vélo
-  Gare
À moins de 5 minutes en voiture



Pornichet

Le mot de l'architecte

La résidence, située à proximité du centre de Pornichet, vient faire le lien entre les architectures présentes le long de l'avenue de l'hippodrome et de l'avenue de Saint-Sébastien.

Les bâtiments qui composent le projet s'articulent autour d'un espace paysager traversant, véritable coulée verte dédiée à la déambulation, aux jeux ou au repos.

Les logements ouverts sur ce cœur d'îlot bénéficient de vues multiples et d'orientations favorables et sont prolongés par des espaces extérieurs généreux.

Les volumétries et le langage architectural choisis viennent faire écho à l'environnement proche pour assurer une insertion parfaite de ce nouveau projet dans le quartier et dans la ville. Chaque bâtiment, selon sa position sur le terrain, possède sa propre identité et contribue à donner à l'ensemble son caractère résidentiel. Des lignes sobres et élégantes, des grandes ouvertures sur le paysage, l'utilisation du matériau bois sont autant d'atouts pour que le projet trouve naturellement sa place dans ce site remarquable à seulement 1 km de la plage.

UNE RÉSIDENCE AUX MULTIPLES FACETTES

Inspirée par la nature pour se ressourcer chaque jour

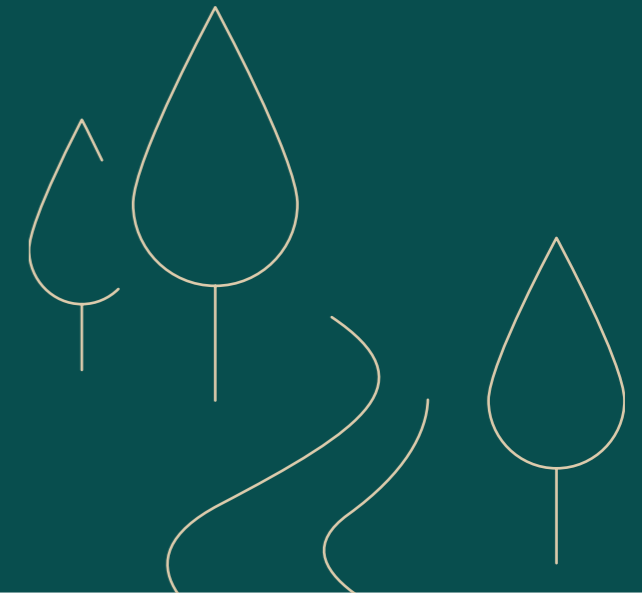
Niché dans le quartier de l'Hippodrome, **Le Jardin d'Epona est un havre de paix** qui intègre harmonieusement une grande allée arborée reliant l'avenue de l'Hippodrome à l'avenue de Saint-Sébastien.

Ce **cadre verdoyant** décline sa palette de couleurs aux multiples essences et senteurs florales : magnolias, mimosas, chênes verts et pins... Imaginée comme un **lieu de rencontre**, cette promenade est aménagée d'espaces conviviaux, de tables extérieures pour se détendre et se retrouver entre voisins, d'espaces entièrement dédiés au jardinage avec l'installation de bacs pour des potagers.

L'**architecture élégante** joue avec les retraits de volumes **des balcons et des terrasses à ciel ouvert en attique** pour chaque logement. La façade alterne bardage bois avec un enduit blanc pur.

Le Jardin d'Epona propose **des appartements du studio au 4 pièces** répartis sur une séquence de trois bâtiments. Grâce à des doubles ou triples expositions sud-ouest, les maisons et les bâtiments bénéficient d'un **ensoleillement maximal** tout au long de la journée.

La résidence a été conçue pour profiter pleinement de la **plage des Libraires et de la plage de Bonne-Source à seulement 4 minutes à vélo**. Les rez-de-chaussée des bâtiments accueillent des locaux à vélos et le bâtiment central propose un espace clos « **retour de plage** ». Il vous permettra d'entreposer votre parasol et tout autre matériel estival sans ramener de sable dans votre appartement.



Des maisons élégantes et intimistes

Le Jardin d'Epona propose également **deux maisons élégantes à l'architecture soignée** qui s'intègrent parfaitement dans l'environnement paysager et possèdent leur propre voie d'accès commune. Ces habitations familiales sont spacieuses, composées de **4 ou 5 pièces**.

Les jardins sont aménagés de brise-vues pour **préserver la tranquillité et l'intimité des résidents**.



Vivre dans un environnement engagé par nature

La construction de la résidence est **vertueuse et engagée**.

Elle vise à respecter les dernières normes de la **Réglementation Environnementale 2020⁽¹⁾**. Cette dernière assure des **économies d'énergies aux résidents en hiver et un confort thermique en été**.

Tout a été pensé pour **limiter l'empreinte de la réalisation sur l'environnement**.

Dans le but de **préserver la biodiversité existante sur le site et de la développer**, Nacarat a fait appel à un expert arboricole et applique ses recommandations.

Des lieux de vie pensés pour votre confort au quotidien

- / Parquet stratifié dans les séjours et les chambres
- / Salles de bain équipées de sèche-serviettes, et meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux
- / Harmonies de carrelage et faïence dans les salles de bains et les cuisines*
- / Kitchenettes équipées dans les studios et les 2 pièces
- / Volets roulants électriques dans toutes les pièces
- / Chauffage par pompe à chaleur ou électrique
- / Placard aménagé dans chaque entrée
- / 1 à 2 places de parking
- / Ascenseur desservant le sous-sol
- / Local avec casiers pour ranger le matériel de plage
- / Locaux à vélos
- / Résidence sécurisée par interphone et digicode

Frais de notaire réduits

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.

LOI PINEL

Économisez jusqu'à 52 500 € d'impôts en vous constituant un patrimoine immobilier⁽²⁾.
LE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS DE LOCATION ENTRAÎNE LA PERTE DU BÉNÉFICE DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT.

GARANTIE Achat serein

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⁽³⁾ et de l'assurance Dommages-Ouvrage pendant 10 ans⁽³⁾.

Nacarat vous accompagne dans votre achat immobilier

Découvrez le chemin qui mène à votre futur chez vous

- 1 **Signature de votre contrat de réservation**
- 2 **Ouverture de votre espace client**
Vous pourrez accéder en ligne à tous vos documents, de la signature de votre contrat de réservation à la livraison de votre appartement, et suivre l'avancement du chantier.
- 3 **Mise en place du financement**
- 4 **Obtention de la GFA**
La Garantie Financière d'Achèvement, délivrée par notre banque, vous assure la bonne réalisation et le financement des travaux jusqu'à leur terme. Les travaux peuvent démarrer !
- 5 **Signature de l'acte authentique chez le notaire**
- 6 **Personnalisation de votre logement**
En showroom et/ou via l'espace client, vous serez invité à faire vos choix d'options de personnalisation.
- 7 **Visite cloison**
RDV dans votre logement en construction pour apprécier ses volumes.
- 8 **Visite préalable à la livraison**
Cette visite permet de découvrir votre logement et de parfaire sa livraison.
- 9 **Livraison : vous êtes désormais chez vous !**

NACARAT

Filiale du Groupe Tisserin

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.

Bien plus qu'un promoteur

Depuis 14 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 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.



Domaine du Bois Robin - La Baule/44
Architecte : ROBERT ARCHITECTE