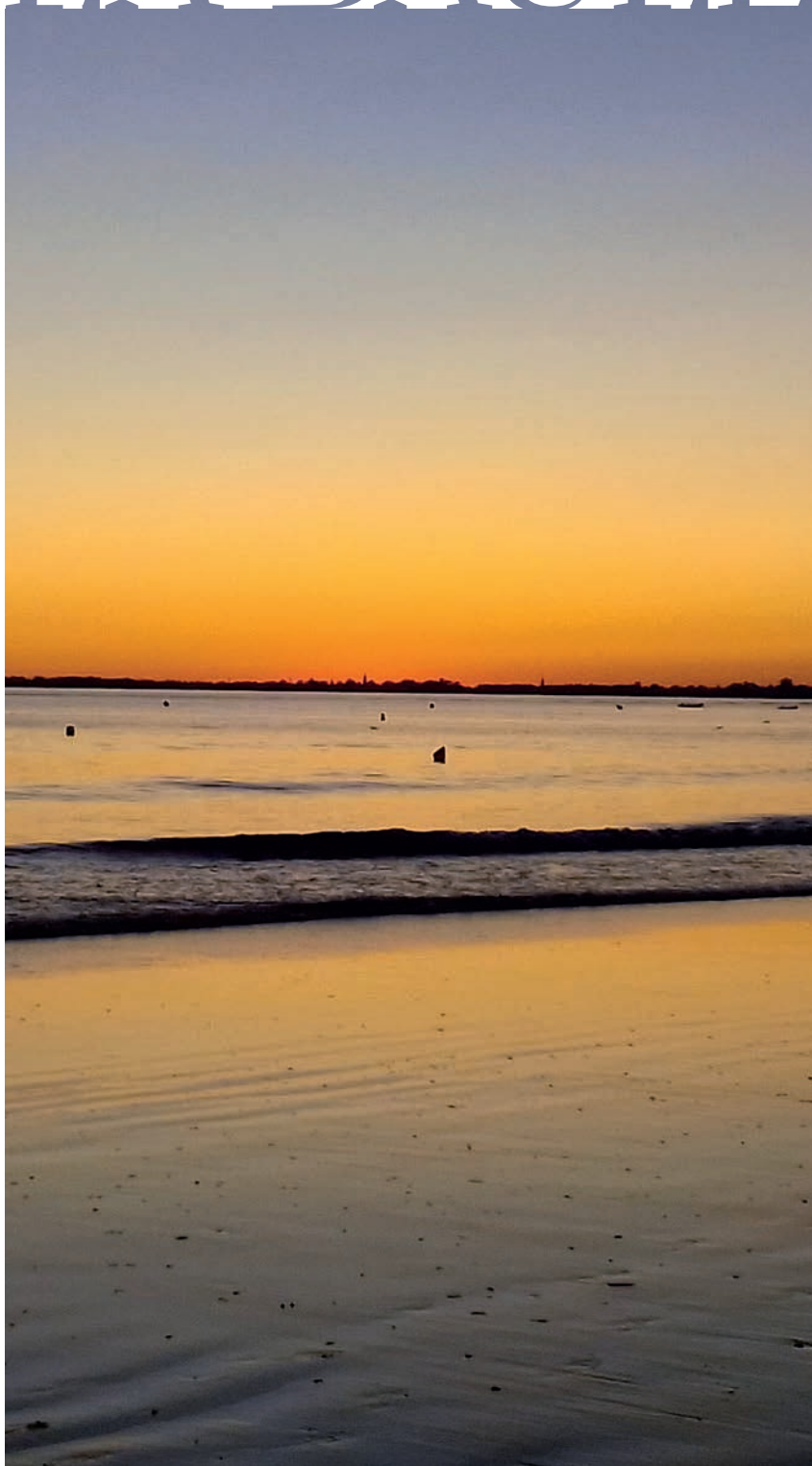


ESPRIT  
LA BAULE



KAUFMAN & BROAD

Le privilège d'une adresse naturellement exclusive, proche de la mer.

# LA BAULE

De passions en découvertes, une ville d'exception

Entourée par le parc de Brière et les marais salants de Guérande, La Baule s'étend au creux de la Baie du Pouliguen, face à l'une des plus longues plages d'Europe. Entre océan et nature, cette station balnéaire prisée a rapidement gagné sa réputation. Elle s'est développée en accueillant des hôtels prestigieux ainsi que de magnifiques villas, fleurons de l'architecture Art Déco ou Belle Époque.

Toute l'année, La Baule séduit par son animation commerçante et ses rendez-vous de dimension internationale comme le Jumping de France ou le Festival de Jazz.

À moins d'1h\* de Nantes et de son aéroport international et à seulement 3h\* de Paris en TGV, La Baule est un joyau de la façade Atlantique qui distille un art de vivre captivant.



## LES CHARMES d'une adresse authentique...

**Esprit La Baule** s'installe paisiblement au sein d'un quartier familial et résidentiel à l'esprit village. Avec ses nombreux commerces, son marché, ainsi que les établissements scolaires, de la maternelle au collège accessibles rapidement, cette adresse est la promesse d'un quotidien pratique à vivre au rythme des envies de chacun.

Pour le bonheur des familles, la résidence profite également d'un environnement naturel privilégié, à 10 min\* à vélo du Parc des Dryades et à 10 min\* à pied de la forêt d'Escoublac. La plage à seulement 13 min\* à pied invite aux baignades, aux promenades ensoleillées et aux activités nautiques avec le club de voile.

À l'ensemble de ces atouts, s'ajoute la proximité des gares de La Baule-les-Pins et de Pornichet à 5 min\* en voiture, facilitant ainsi tous les déplacements.

# L'ÉLÉGANCE BAULOISE

en héritage

**Esprit La Baule** rend hommage aux villas d'antan tout en proposant une écriture contemporaine raffinée. Son style harmonieux et épuré revisite l'architecture bauloise d'une touche de modernité. Les camaïeux de blanc, d'écru et de gris habillent les façades, tandis que les balcons, sublimes par leurs pare-vues ajourés en bois et leurs garde-corps en verre, viennent animer l'ensemble. De larges terrasses plein ciel se dessinent en attique aux côtés de toitures typiques à deux pentes en ardoise naturelle, ponctuées de lucarnes et de chien-assis traditionnels. Ainsi élégamment coiffée, cette signature de standing affiche fièrement tout son cachet.





Vue de la résidence depuis l'allée piétonne.



Vue aérienne de la résidence dans son écrin de verdure

## UN VÉRITABLE COCON de nature préservée

Nichée dans un écrin luxuriant, **Esprit La Baule** procure bien-être et tranquillité au fil des saisons. Protégée par des chênes majestueux, entourée de jardins verdoyants, elle dévoile sa nature abondante à travers une percée visuelle depuis l'avenue. En cœur d'îlot, les essences locales telles que les pins maritimes, les cyprès et les

palmiers se mêlent pour créer un superbe jardin intimiste à l'ambiance boisée et apaisée. La réalisation intègre également une promenade paysagère. Réservée aux piétons et vélos, elle permet de se rendre sereinement au front de mer.

# LA PLUS BELLE FAÇON

de savourer les beaux jours

Généreusement ouverts sur l'extérieur, les appartements sont tous prolongés par un balcon ensoleillé, une terrasse plein ciel ou un jardin privatif intimiste... Autant d'espaces de vie propices à une douceur de vivre incomparable. Bien orientés et baignés de soleil, ils offrent des vues dégagées sur la nature environnante et invitent à se détendre ou se retrouver le temps d'un repas. Un vrai privilège à partager sans modération en famille ou entre amis !





Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle

# APPRÉCIEZ CHAQUE JOUR

## une qualité de vie unique

Déclinés du 2 au 4 pièces, les appartements de standing ont été conçus dans un réel esprit de bien-être. Les prestations soignées, le souci du détail et les volumes généreux baignés de lumière naturelle grâce aux grandes baies vitrées participent à un confort qui saura séduire les plus exigeants.

Le séjour-cuisine chaleureux, les chambres, les suites parentales avec salle d'eau et dressing ainsi que les placards pensés pour faciliter les rangements composent des intérieurs fonctionnels et accueillants.

En attique, l'exception se vit au cœur de deux appartements 4 pièces. Ils s'ouvrent sur de vastes terrasses de 88 et 120 m<sup>2</sup> à double exposition et offrent des points de vues dégagés sur les espaces paysagers et arborés.

## La qualité, comme une évidence

### ÉLÉGANCE

- Hall d'entrée décoré d'un ensemble vitré avec ossature en acier, carrelage au sol, peinture et miroir sur les murs
- Parquet dans les séjours, entrées, dégagements et chambres
- Carrelage au sol et faïence murale dans les salles de bains (baignoire et douche) de type Porcelanosa ou équivalent

### SÉCURITÉ

- Résidence sécurisée : accès au hall à double porte, Vigik et digicode
- Porte palière avec serrure de sécurité 3 points A2P\*\* et paumelles anti-dégondage
- Éclairage palier automatique, détecteur de présence
- Accès sécurisé au parking par système Vigik et ou digicode, portail manœuvré par commande électrique

### CONFORT

- Chauffage collectif gaz
- Fenêtres et portes-fenêtres avec double-vitrage isolant et volets roulants électriques

- Dans les entrées, séjours et chambres : placards équipés d'étagères et de tringles
- Placards aménagés dans les chambres principales
- Radiateur sèche-serviettes à eau chaude dans les salles de bains et les salles d'eau
- Terrasses et balcons en étages, équipés d'un point lumineux et d'un robinet de puisage pour les surfaces de plus de 20 m<sup>2</sup>
- Ascenseur étages et niveau de sous-sol
- Parkings en sous-sol pour chaque appartement
- Places de parking visiteurs, extérieures

### EXTÉRIEURS

- Promenade paysagère
- Haies de protection des jardins privatifs
- Boulodrome
- Racks à vélos concomitants aux halls d'entrée

# L'HABITAT DE DEMAIN

se pense dès aujourd'hui  
pour mieux vivre,  
durablement

Pour Kaufman & Broad, la Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE) c'est adopter un comportement responsable vis-à-vis de nos clients et de l'ensemble des parties prenantes sur les sujets sociaux, sociétaux et environnementaux.

Notre veille constante des innovations des filières de la construction, de l'énergie ou de la mobilité nous permet de toujours faire le meilleur arbitrage parmi les réponses que nous apportons. Nous écoutons, nous imaginons et nous partageons, pour apprendre chaque jour des nouveaux usages et modes de vie.

50 ans d'expérience au service d'un art de vivre unique.

## DÉCOUVREZ NOS ENGAGEMENTS pour notre nouvelle réalisation Esprit La Baule



PROPOSER DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVATIFS  
POUR LE PLUS GRAND NOMBRE

Déclinés en balcon, terrasse ou jardin, ils apparaissent comme un lieu de vie privilégié en milieu urbain, ouvert sur la nature.



LUTTER CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Grâce à la présence d'un agréable cœur d'îlot paysager avec 27 arbres plantés.



CRÉER DU LIEN SOCIAL

Un boulo-drome, des espaces apaisés, un cheminement doux traversant le cœur d'îlot permettent de partager des moments de convivialité.



FAVORISER LES MOBILITÉS DOUCES

De très grands locaux à vélos sont facilement accessibles et les places de parking sont pré-équipées de fourreaux pour alimenter les futures bornes de recharge pour voitures électriques\*.

\* Installation à la charge des copropriétaires

## Respecter les dernières normes environnementales



Réglementation  
thermique  
RT 2012<sup>(1)</sup>



Nouvelle réglementation  
Acoustique



Norme électrique  
NFC 15-100<sup>(2)</sup>



Réglementation d'accessibilité  
des bâtiments d'habitation

(1) RT2012 : le label RT2012 certifie la réduction de la consommation d'énergie des bâtiments neufs. Définie selon une valeur de la consommation globale du bâtiment exprimée en kWhep/m<sup>2</sup> SHONRT/an en énergie primaire. (2) NFC 15-100 : la Norme NFC 15-100 est une réglementation française qui régit les installations électriques pour le secteur résidentiel.

# RETROUVEZ L'INCONTOURNABLE

à deux pas de chez vous...

## BALADES

**LA BAIE**  
Sur 9 km<sup>2</sup>, l'une des plus belles au monde, à seulement 13 minutes à pied\*.

## **LE PARC NATUREL RÉGIONAL DE BRIÈRE**

Entre brière et marais, berceau d'une faune riche et d'une flore variée.

## **LA FORÊT D'ESCOUBLAC**

Mystérieuse et révélant son secret aux promeneurs.

## **LE PARC DES DRYADES**

Petit bois que la ville a transformé en parc bucolique.

## **LE TROPICARIUM BONSAÏ**

Espace insolite dédié à la nature et à la tranquillité.

## **PORNICHET**

À deux pas avec son port de plaisance, son parc paysager et son vieux centre.

## LOISIRS

**LE CINÉMA LE GULF STREAM**  
Et ses nombreuses programmations ponctuant l'année.

**LE CASINO**  
Sur le front de mer, au bord de l'esplanade Lucien Barrière.

## SHOPPING

**AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE**  
Artère très animée, rythmée par ses nombreux magasins et restaurants.

**LE MARCHÉ DE LA BAULE**  
Des halles flambant neuves avec fruits, légumes, produits de la mer, fromages ou encore pâtisseries.

**LA CONFISERIE MANUEL**  
Là où l'on trouve la fameuse Niniche, spécialité bauloise.

## RESTAURANTS

**LA TABLE DE LOÏC**  
Épicerie pleine de saveurs prolongée par un restaurant très prisé.

**LE BILLOT**  
Bistrot purement baulois, sur la place du marché, aux produits frais et recettes maison.

## CULTURE

**L'ESPACE CULTUREL DE LA CHAPELLE SAINTE-ANNE**  
Rendez-vous des amateurs d'art et d'événements culturels.

## CENTRE ÉQUESTRE

**STADE FRANÇOIS ANDRÉ**  
Le centre équestre réputé de la ville.

## NAUTISME

**CLUBS NAUTIQUES, ÉCOLES DE VOILES**  
Pléthore d'écoles, de clubs et de bases nautiques pour ce loisir sportif si cher à La Baule.



 À 20 min\* de St-Nazaire\*, 50 min\* de Nantes, 1h50\* de Rennes et Angers, 4h15\* de Paris Pont de Sèvres

 Nantes-La Baule en 1h\*, La Baule -Rennes en 2h30\*, Paris-La Baule en 3h37\*  La Baule-Escoublac à 1h\* en voiture de l'aéroport de Nantes, Vol Paris-Nantes 1h50\*





ESPRIT  
LA BAULE

Profiter de l'art de vivre baulois en toute intimité au cœur d'un quartier authentique,  
c'est ça l'expérience Kaufman & Broad.

0 800 544 000  Service & appel  
gratuits

**kaufmanbroad.fr**