



À SAINT-HERBLAIN LES ALLÉES D'ANITA



LES ALLÉES D'ANITA UNE RÉSIDENCE CONTEMPORAINE ET VERDOYANTE EN CENTRE-BOURG

La résidence Les allées d'Anita bénéficie d'un emplacement prisé à 300 m de l'hyper-centre de Saint-Herblain. Au sein d'un environnement résidentiel qualitatif, cette résidence est située proche des commerces, des restaurants et des services indispensables qui rendent le quotidien plus facile.

Elle profite également de la proximité des établissements scolaires et des équipements de loisirs (cinéma de quartier, gymnase, centre socio-culturel), tous accessibles à pied.



Des allées et des jardins où la nature se manifeste

- Une voie nouvelle au Sud de la résidence reliera la rue des Calvaires à la rue Théophile Guilloux.
- Entre cette voie et les bâtiments, un large espace vert accueille une partie des stationnements, un bosquet d'arbres forestiers et d'essences typiques du bocage herblinois.
- Des cheminements paysagers entre les bâtiments permettent de rejoindre les halls d'entrée tout en appréciant la tranquillité des lieux.

Une réalisation contemporaine dévoilant de beaux espaces extérieurs

- La résidence Les allées d'Anita est composée de plusieurs bâtiments répartis en 3 îlots, adoptant des hauteurs progressives et des couleurs distinctes.
- Les façades alternent les teintes verte, beige et grise. Elles sont aussi animées de balcons et de loggias créant un jeu harmonieux de lignes verticales et horizontales.
- En étages, les bâtiments intègrent de grandes terrasses aménagées en jardins suspendus plantés de massifs et de petits arbres.



Proche de tout, proche de vous



Cinéma de quartier
au pied
de la résidence



**Gymnase
de la Changetterie**
à 3 min* à pied



**Commerces
(boulangerie, pharmacie,
banques, supermarché...)**
à 6 min* à pied



Médiathèque
à 6 min* à pied



**Hôtel de Ville
de Saint-Herblain**
à 6 min* à pied



**Centre commercial
Atlantis**
à 5 min* en voiture

LES ALLÉES D'ANITA DES APPARTEMENTS CONFORTABLES DANS UN ÉCRIN DE VERDURE

Vivre chaque jour sous le signe du confort

- La résidence Les allées d'Anita propose des appartements de 2 pièces, d'une surface compacte et optimisée jusqu'à 43 m².
- L'attention portée aux plans et leurs agencements garantissent des intérieurs fonctionnels et faciles à aménager.
- La sélection des prestations assure une qualité de vie pérenne au sein d'intérieurs illustrant tout le savoir-faire de Cogedim.



« *Parcourir les allées boisées, prendre le temps d'échanger entre voisins et se détendre au sein d'une résidence harmonieuse* »

Des appartements 2 pièces parfaitement adaptés aux modes de vie actuels

- Le séjour et sa cuisine ouverte composent une pièce principale spacieuse et conviviale.
- Cette pièce est également naturellement lumineuse et chaleureuse grâce à ses ouvertures et ses orientations.
- Selon les plans, les appartements intègrent un espace de télétravail pour exercer son activité professionnelle depuis chez soi.

Des espaces extérieurs où se ressourcer sereinement

- La plupart des appartements dispose d'une loggia pour certaines d'angle.
- Ces espaces extérieurs prolongent le séjour-cuisine et dévoilent une agréable superficie, jusqu'à 14 m² devenant ainsi une pièce de vie à part entière.
- Exposées sud, ces loggias profitent d'un ensoleillement généreux tout au long de la journée.

Des prestations choisies avec soin pour votre bien-être

- Volets roulants à commande manuelle.
- Chauffage et production d'eau chaude assurés par une chaufferie à gaz.
- Menuiserie PVC avec double vitrage.
- PVC au sol dans l'entrée, le séjour et les chambres.
- Murs et plafonds revêtus d'une peinture lisse blanche.
- Carrelage (45x45 cm) dans les salles d'eau.
- Salles d'eau équipées d'un radiateur sèche-serviettes, d'un meuble-vasque avec miroir et appliques lumineuses.
- Faïence murale au pourtour de la douche à hauteur d'huisseries.
- Résidence close et sécurisée par un digicode, un vidéophone et un badge Vigik®.
- Éclairage avec détecteur de présence dans les parties communes.
- Porte palière avec serrure de sécurité 3 points A2P*.
- Locaux à vélos en rez-de-chaussée à destination des résidents.
- Parking en RDC et en sous-sol avec accès par portail à télécommande.
- Ascenseurs desservant tous les étages.

Des biens qui font du bien.

Nous mettons tout en œuvre pour améliorer le confort de nos appartements et avoir un impact positif sur l'environnement.



Nos engagements
santé et bien-être



Nos engagements
éco-responsabilité



LES ALLÉES D'ANITA est une résidence certifiée **NF Habitat** conçue dans le respect de la réglementation environnementale **RE 2020**, permettant ainsi d'en réduire l'empreinte environnementale grâce à des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre réduites depuis la construction jusqu'à la fin de vie de l'immeuble, avec des logements conçus pour limiter les heures d'inconfort pendant les fortes chaleurs estivales. Optimiser les consommations énergétiques, c'est bénéficier :

- D'un confort accru au quotidien
- De charges réduites
- D'une garantie patrimoniale à terme



RE2020

SAINT-HERBLAIN UNE VILLE VERTE ET DYNAMIQUE AUX PORTES DE NANTES

À seulement 15 minutes* du centre-ville nantais, Saint-Herblain séduit par son cadre de vie préservé. La ville concilie harmonieusement les patrimoines historique, architectural et naturel tout en offrant un large choix d'équipements pour combler ses habitants. La proximité de Nantes propose également aux herblinois de nombreuses opportunités pour travailler, poursuivre leurs études supérieures ou encore découvrir les animations sportives et culturelles qui rythment la Cité des Ducs.



Le Zénith de Nantes à 7 min* en voiture de la résidence

Une ville agréable à vivre au coeur de l'agglomération nantaise

- Saint-Herblain assure la scolarité des enfants de la maternelle au lycée, tandis que Nantes accueille de grandes écoles et propose une variété de formations universitaires.
- Animée d'une grande variété de commerces, Saint-Herblain compte également le centre commercial Atlantis et le pôle commercial de la Route de Vannes.
- Les activités sportives et événements culturels sont nombreux grâce au Zénith de Nantes Métropole, la salle de spectacles la Carrière, le théâtre de l'Onyx, les deux piscines et les gymnases.

Ce qu'il faut savoir :

2^e

ville de la métropole nantaise*

41 000

emplois sur la ville*

À 11 min*

de l'aéroport Nantes-Atlantique*

55%

du territoire de la ville dédié
aux espaces verts ou agricoles*



Le Cours Hermeland à 8 min* à vélo de la résidence

Une qualité de vie qui fait la différence

- Des squares aux grands parcs en passant par les jardins collectifs, aires de jeux et circuits de randonnées pédestres, la nature s'invite dans le quotidien.
- Saint-Herblain offre de beaux espaces naturels, tels que le Cours Hermeland et le Val de Chézine, ou encore le Parc La Carrière, accessible à 8 min* à vélo en empruntant une coulée verte.
- La côte Atlantique, ses plages et ses grandes villes telles que Pornic, Saint-Nazaire et La Baule sont à moins d'une heure* en voiture.



LES ALLÉES D'ANITA

Rue des Calvaires
44800 Saint-Herblain



EN TRAMWAY

- Depuis l'arrêt « François Mitterrand », à 6 min* en bus, vers le centre-ville et la gare de Nantes (TER et TGV) en 30 min*.

EN BUS

- Ligne n°71, arrêt « Petit Village » à 250 m*, assure une correspondance avec la ligne du Tramway en 6 min*.
- Lignes 50 et 91, arrêt « Grimm » à 250 m*, vers le centre commercial Atlantis en 20 min*.

EN VOITURE

- Accès au périphérique Porte de Saint-Herblain à 2 km*, puis accès à l'A11 à 12 km*, vers Paris.

EN AVION

- Aéroport de Nantes Atlantique à 11 min* en voiture: lignes nationales, internationales et low-cost.

EN TRAIN

- Depuis la gare de Nantes (TER et TGV), la Gare Paris Montparnasse se rejoint en 2 h* en TGV.



*Sources : Googlemaps. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr. Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n° 054500814 - SIRET 054 500 81400063. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Les illustrations présentées sont une libre interprétation des projets élaborés par l'artiste, en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires à Cogedim notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Les appartements sont vendus et livrés non aménagés, non meublés. Document non contractuel. Perspectivistes : Infime, Views - Crédits photos : Mairie de Saint-Herblain. Conception : markus - Novembre 2023.

