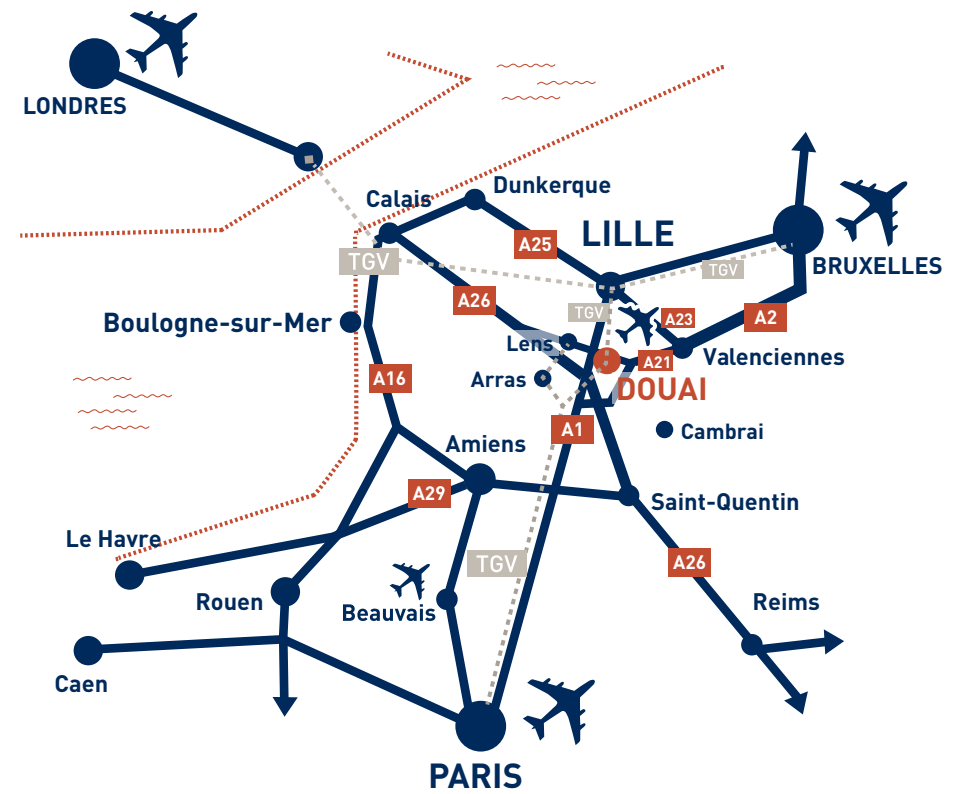




## UN PETIT DOMAINE À L'OUEST DU CENTRE-VILLE





Idéalement située au centre du triangle Lille, Arras et Valenciennes, Douai est également en plein cœur des grands centres du nord de l'Europe. Cette situation géographique privilégiée offre à la ville une excellente accessibilité grâce à de nombreuses voies de communication. Desservie par 5 autoroutes, Douai profite de la proximité de l'aéroport de Lesquin et possède une gare TGV en plein centre de la ville. À 1h10 de Paris, 1h30 de Bruxelles ou 35 min de Lille, Douai est au centre d'un territoire ultra dynamique.



Le musée national Louvre-Lens



Le centre historique minier Lewarde

*Marquée par l'industrie et l'activité minière, la région ne cesse de se réinventer au fil des siècles pour offrir aujourd'hui des sites historiques et culturels majeurs et une économie qui ne manque pas d'atouts.*

## DOUAI UN JOYAU À REDÉCOUVRIR, au cœur des Flandres et de l'Europe

### UN DYNAMISME ÉCONOMIQUE

Caractérisée par un savoir-faire technologique et une culture industrielle forte, la région de Douai forme les talents de demain comme à l'École d'excellence des Mines ou à l'université d'Artois et attire les grandes entreprises.

Avec l'industrie automobile pour fer de lance de l'économie, le secteur emploie un grand nombre de salariés et fait vivre de très nombreux sous-traitants locaux, un ensemble qui dynamise tout un territoire. Héritière d'une histoire riche d'événements aux nombreux sites touristiques, la région attire

également les visiteurs venus découvrir des musées à la renommée internationale. Ainsi, Douai est le témoin de siècles d'histoire comme en témoigne la flamboyante architecture flamande de la ville. C'est désormais un trait d'union entre le passé minier du Douaisis et le nouvel élan culturel de toute une région au Louvre-Lens.

À seulement 30min de Lille, Douai profite également du dynamisme de la métropole européenne et de sa proximité avec le site logistique de l'aéroport de Lesquin.



L'Usine Renault de Douai

Source : site de la mairie

**41 941**  
habitants

**11<sup>e</sup>**  
aire urbaine  
de France

**800**  
commerçants  
et artisans

**4**  
fleurs au concours  
des villes et villages fleuris

**20**  
parcs d'activités  
dans la communauté

**1500**  
entreprises

**20 000**  
salariés



Le parlement des Flandres



M. et Mme Gayant, les célèbres géants

plus merveilleux beffroi de la région ou voyage dans le temps à l'hôtel de ville entre Moyen-âge et Renaissance, la ville possède un charme fou, injustement méconnu ! Et pourtant, elle poursuit son développement en préservant un patrimoine unique qui se mêle harmonieusement au quotidien des habitants.

Dans le centre-ville revitalisé, le charme des ruelles piétonnes se mêle aux nombreuses grandes enseignes à l'image de la superbe librairie du Furet du Nord installée dans un bâtiment Art Nouveau en plein cœur de la ville.

Vivre à Douai dans une des maisons ou appartements de la résidence Costes & Bellonte, c'est profiter du charme du patrimoine, des services et commerces d'une grande ville mais aussi des traditions gastronomiques et festives de la cité millénaire comme en témoignent ses fêtes de Gayant où paradenent les géants. Découvrez l'art de vivre unique et authentique d'une ville du Nord.

*Loisirs culturels et sportifs,  
traditions typiquement flamandes  
et établissements scolaires réputés,  
Douai est une ville accueillante  
où il fait bon vivre en famille.*

## UN PATRIMOINE UNIQUE ET LES SERVICES D'UNE GRANDE VILLE

Ancienne cité drapière réputée dans toute l'Europe, Douai a su préserver un grand nombre de monuments remarquables à travers les âges. Balades en bateau sur la Scarpe le long du parlement de Flandres, découverte d'une des plus grandes églises au nord de Paris à la collégiale Saint Pierre, visite du



Le Musée de la Chartreuse

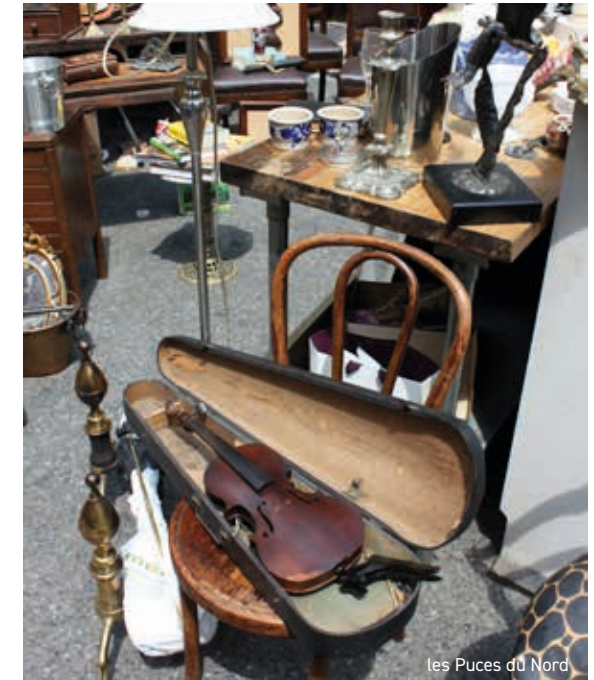
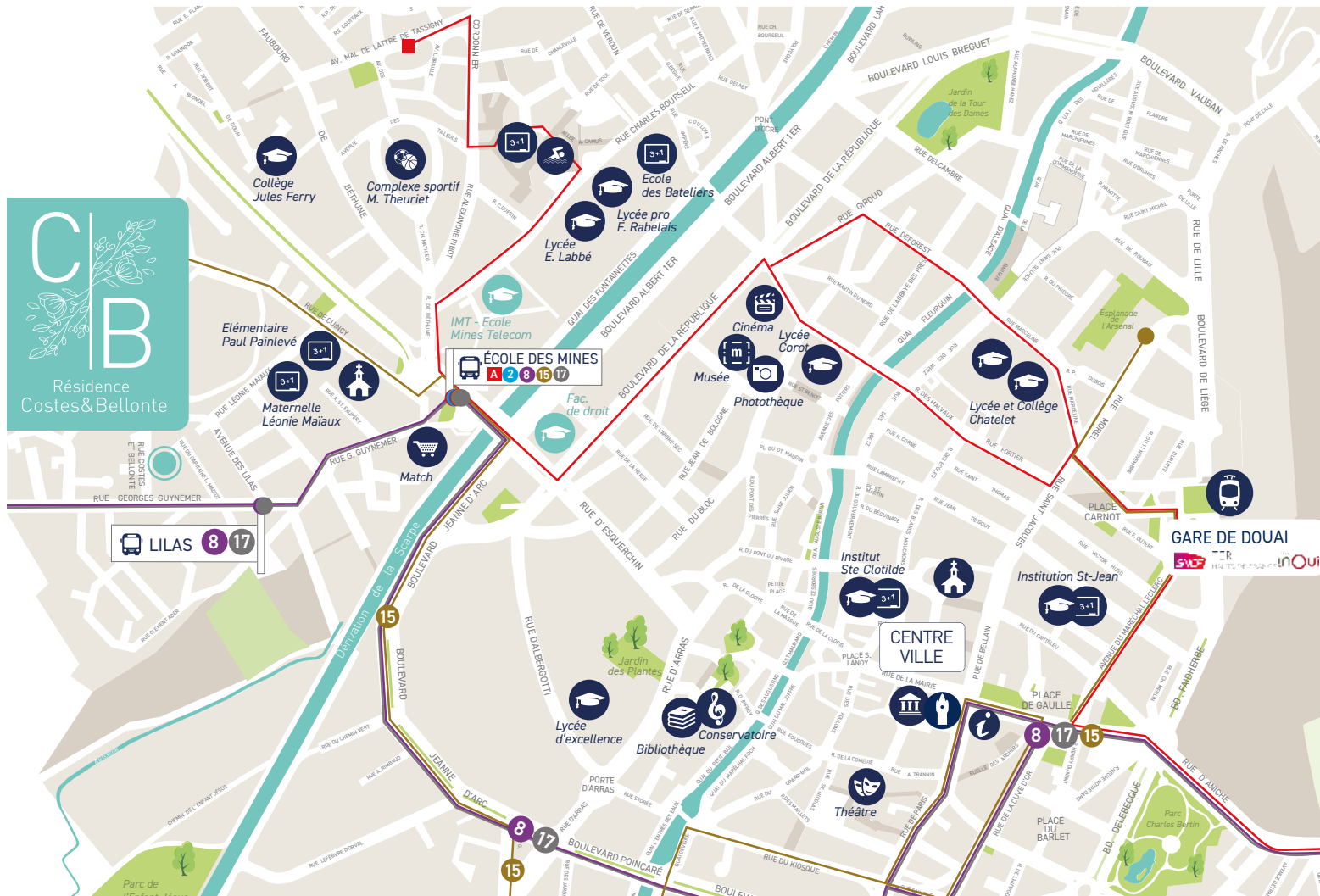
## ÉCOLES, LOISIRS, UNE VILLE FAMILIALE COMPLÈTE ET ÉPANOUIE

### Education

- > De la crèche au lycée général ou technologique
- > 1 lycée d'excellence
- > 1 école régionale du 1<sup>er</sup> degré, bateliers ou forains
- > Études supérieures (Nombreux BTS , faculté de droit, classes préparatoires aux grandes écoles, Institut Mines-Télécom, Ecole Supérieure du Professorat et de l'Education, ... )

### Loisirs

- > Cinéma Paul Desmarests de l'Hippodrome
- > Cinéma Majestic
- > Salle de spectacle Gayant Expo
- > Tandem scène nationale
- > École d'art
- > Conservatoire de musique et de danse
- > Musée de la chartreuse (art)
- > Musée-Parc Arkéos (archéologie et histoire)
- > Photothèque Augustin Boutique-Grard
- > Théâtre
- > Bowling Quai121
- > Parc de loisirs Jacques Vernier (trampo-élastique, accrobranche, karts à pédale, activités nautiques, disc golf, course d'orientation)
- > Piscine des Glacis et piscine Beausoleil
- > École municipale des sports
- > Skate park...



les Puces du Nord



Le Musée-Parc archéologique Arkos

*A proximité des établissements scolaires, le programme profite d'une excellente mobilité, proche des transports en commun pour rejoindre rapidement le centre-ville.*



Ecole maternelle Léonie Maïaux ..... 10 min\*  
 Ecole élémentaire Thomas Painlevé ..... 10 min\*  
 Ecole des Mines -Telecom ..... 13 min\*  
 Supermarché Match ..... 11 min\*



Collège Jules Ferry ..... 7 min\*  
 Lycée Edmond Labbé ..... 8 min\*  
 Bibliothèque - Conservatoire ..... 9 min\*  
 Centre-Ville ..... 10 min\*



• Arrêt Lilas à 6 min\* à pied  
 • Arrêt Ecole des Mines à 12 min\* à pied



9 min\*



- LILLE -FLANDRES  
 23 min\*
- DOUAI  
 HAUTS-DE-FRANCE
- PARIS-NORD  
 1h09\*

\*Source : google maps.com / eveole.fr / terssnd.fr.



*Simplicité de gestion des appartements  
ou espace et jardins pour les maisons  
individuelles, chacun trouvera sa recette  
du bonheur en famille et les enfants  
se retrouveront sans difficulté pour jouer  
tous ensemble.*

## UN NOUVEAU QUARTIER VERDOYANT *une vie conviviale proche du centre*

### CONFORT RT 2012, LA MAÎTRISE DES DÉPENSES ÉNERGÉTIQUES

Les maisons et appartements sont construits selon la réglementation RT 2012 qui est pour vous la garantie d'une performance énergétique optimale par la diminution des consommations. Cette dernière implique plusieurs mesures dont une mise en œuvre très soignée avec des prestations irréprochables :

- > Typologie et orientation des bâtiments pour profiter pleinement de la lumière du jour et réduire les heures d'éclairage
- > Qualité des matériaux de construction
- > Performance de l'isolation afin d'assurer une étanchéité à l'air des bâtiments : double vitrage thermique et phonique avec aussi une attention particulière aux ponts thermiques

À l'ouest du centre-ville, à proximité des établissements scolaires et des commerces, la résidence Costes & Bellonte formera bientôt un nouvel ensemble d'immeubles et de maisons. Le programme aux airs de petit domaine profitera du calme et de la verdure d'un quartier pavillonnaire très bien desservi par les transports.

Conviviale et à taille humaine, la résidence Costes & Bellonte offre un ensemble verdoyant et une mixité intergénérationnelle où familles, retraités et jeunes actifs se croisent et vivent ensemble. Ici, chaque maison possède son propre jardin et l'ensemble forme un environnement très agréable avec des espaces verts ouverts à tous les habitants.

Dans cet ensemble harmonieux, la cohérence architecturale est privilégiée entre les collectifs et les maisons et des matériaux sobres ont été choisis pour intégrer les constructions de manière douce à leur environnement. En façade des maisons, la brique brune en rez-de-chaussée permet de créer un socle sombre et crée un lien avec les immeubles qui reprennent cette esthétique, tandis que le contraste des façades aux tons clairs avec les menuiseries, soubassements et balcons foncés a été pensé pour créer l'effet chaleureux et charmant d'une ferme flamande.





## PARTIES COMMUNES

- > Parties communes soignées
- > Ascenseur desservant tous les étages
- > Parking aérien
- > Local vélo

## DES INTÉRIEURS AUX PRESTATIONS ÉLÉGANTES ET PÉRENNES AVEC BALCON, TERRASSE OU JARDIN PRIVATIF

- > Sol pièces de vie parquet stratifié (hydrofuge en cuisine)
- > Sol pièces humides : revêtement de sol en lame PVC HOME CLIC Gerflor ou similaire
- > Plinthes bois blanches ou assorties
- > Murs et plafonds : peinture blanche
- > Faïence murale salle de bain juste au droit des points d'eau

- > Salle de bain équipée de baignoire ou douche (selon plans), meuble vasque avec miroir bandeau lumineux et robinetterie mitigeuse
- > Fenêtres et portes-fenêtres en PVC blanc, double vitrage, équipées de volets roulants en PVC à manivelle\*

- > Radiateurs en acier avec robinets thermostatiques
- > Ventilation Mécanique Contrôlée
- > Electricité conforme à la norme NFC 15-100
- > Prise d'antenne (accès TNT)
- > Chaudière gaz à condensation individuelle

\* sur tout le rez-de-chaussée et uniquement dans les chambres aux étages



*Les extérieurs sont conçus comme  
un prolongement naturel des  
appartements, des espaces de vie  
supplémentaires pour profiter du  
grand air.*

## DES APPARTEMENTS *véritables cocons de bien-être*

Confortables, lumineux et spacieux, les appartements de la résidence Costes & Bellonte profite de belles vues dégagées sur la nature et sont entourés de maisons avec jardin qui participent à rendre l'environnement toujours plus verdoyant.

---

Pensés pour les modes de vie contemporains, nos intérieurs offrent une vaste pièce de vie qui rassemble une cuisine ouverte sur un grand séjour et où les spacieuses baies vitrées laissent entrer un maximum de lumière. Créatrice de bien-être et d'espace, la luminosité est la clé du confort et elle offre à la pièce principale un vrai bien-être qui donne envie de se retrouver.

Salle d'eau, espaces nuit, ou pièce de vie, les surfaces sont parfaitement conçues en fonction de leurs usages. Et grâce à des coins et recoins inexploités par la découpe des pièces, de nombreux rangements sont aménagés. Découvrez des surfaces bien pensées, bien distribuées et parfaitement isolées, des lieux où il fait bon vivre, dédiés au bien-être de toute la famille.



# DES MAISONS FAMILIALES *spacieuses et lumineuses*

À la résidence Costes & Bellonte, l'intérieur des maisons a été pensé pour offrir au rez-de-chaussée une pièce à vivre conviviale, spacieuse et lumineuse avec un accès de plain-pied au beau jardin.



## ESPACE, ÉLÉGANCE ET PRATICITÉ

- › 2 places de parkings privées en aérien
- › Jardins privatifs
- › Sol pièces de vie RDC : carrelage, plinthes assorties
- › Sol chambres : revêtement stratifié / plinthes bois blanches ou assorties
- › Sol pièces humides : revêtement de sol en lame PVC HOME CLIC Gerflor ou similaire / plinthes bois blanches ou assorties
- › Murs et plafonds : peinture blanche
- › Salle de bains équipée de baignoire ou douche (selon plans) de meuble vasque avec miroir, bandeau lumineux et robinetterie mitigeuse
- › Faïence murale salle de bains juste au droit des points d'eau
- › Ventilation Mécanique Contrôlée
- › Radiateurs en acier laqué avec robinets thermostatiques
- › Fenêtres et portes-fenêtres en PVC, double vitrage
- › Volets roulants en PVC à manivelle, sur tout le rez-de-chaussée et dans les chambres aux étages (hors fenêtre de toit).
- › Fenêtres de toit : store pare-soleil extérieur en toile synthétique, fonctionnement par cane
- › Electricité selon la norme NFC 15-100
- › Chauffage par chaudière condensation à gaz
- › Ballon thermodynamique pour la production d'eau chaude



D'une surface habitable variant de 83 à 95 m<sup>2</sup>, les maisons sont semi-mitoyennes et construites sur 2 niveaux. La grande pièce de vie concentre les principales activités du foyer. Traversante et lumineuse, elle rassemble la cuisine, l'espace repas et le salon. Dès l'arrivée des beaux jours, ses grandes baies vitrées s'ouvrent sur le jardin. C'est le cœur de la vie familiale.

À l'étage se trouvent 3 ou 4 belles chambres selon la typologie ainsi qu'une salle de bain avec baignoire, des pièces parfaitement indépendantes et desservies par un petit palier. Chaque étage compte un WC tandis qu'une seconde pièce d'eau sera prévue au rez-de-chaussée avec un emplacement pour le lave-linge.

Les maisons disposeront toutes de nombreux rangements ainsi que 2 places de stationnement dont 1 sous carport.



Rue Costes et Bellonte  
59 500 DOUAI



Résidence  
Costes & Bellonte

À 35 min de Lille, 20 min de Lesquin et 1h10 de TGV de Paris, Douai est une ville au riche patrimoine, vivante et pleine de charme. À l'ouest du centre-ville et tout proche d'un arrêt de bus, la résidence Costes & Bellonte profitera du calme et de la verdure d'un quartier pavillonnaire et propose à la vente 29 appartements allant du 2 au 3 pièces ainsi que 7 maisons de 4 et 5 pièces avec jardin.

Edouard DENIS et ses collaborateurs mettent toutes leurs connaissances de la promotion et de la construction à votre service pour votre investissement. Notre credo : la qualité.

## DES INVESTISSEMENTS GARANTIS

Les qualités et les garanties :

- Qualité architecturale dans le respect des spécificités locales
- Qualité du bâti du gros œuvre à la décoration
- Qualité de la conception des espaces communs ou privés
- Garantie financière d'achèvement
- Garantie décennale et respect total des réglementations sous la supervision d'un bureau de contrôle



WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM

0 800 950 750\*

GROUPE **D** Edouard  
Denis