



VILLA **21**

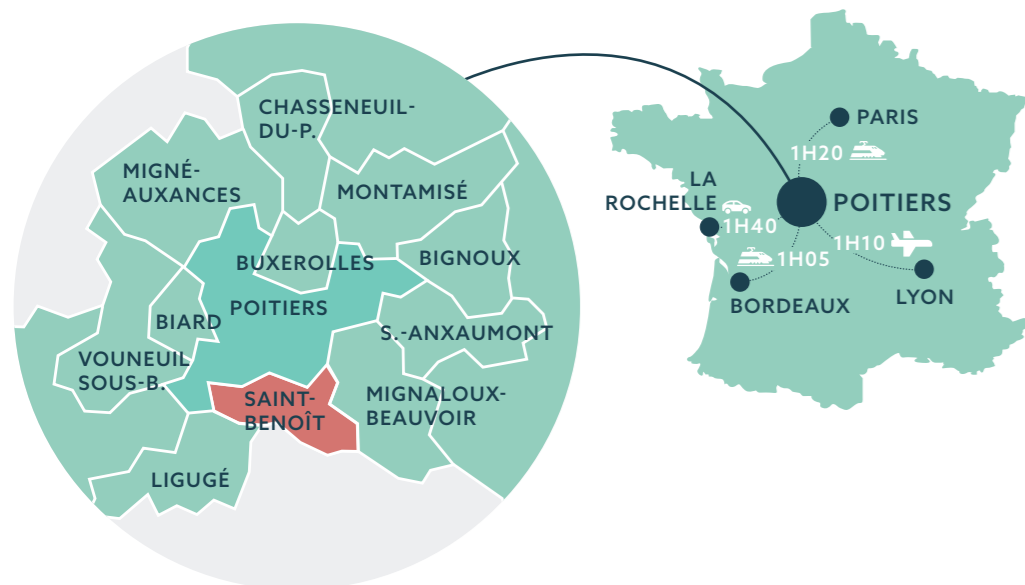
SAINT-BENOÎT
Grand Poitiers



Poitiers

VIVRE AU SEIN DU GRAND POITIERS

Située **entre les bassins parisien et aquitain** (La Rochelle, Bordeaux), la capitale du département de la Vienne jouit d'atouts économiques, culturels ou encore patrimoniaux.



CONFLUENT DU CENTRE-OUEST

Pour travailler ou découvrir le territoire, Grand Poitiers dessert de nombreuses villes et points d'intérêt, notamment grâce à la LGV Sud Europe Atlantique, au TER Poitou-Charentes et aux axes routiers (autoroute A10). L'aéroport de Poitiers-Biard propose quant à lui des vols directs vers des destinations plus éloignées comme Lyon, Nice ou même Londres au Royaume-Uni.

UN TERRITOIRE RICHE D'HISTOIRE ET TOURNÉ VERS L'AVENIR

Puissant et diversifié, son tissu économique regroupe **70% des entreprises du département**, des **formations pluridisciplinaires** d'excellence et des **pôles de recherche** innovants tels que le CNRS ou l'INSERM, sans oublier le **Centre Hospitalier Universitaire (CHU)**. Si le **Futuroscope** est un atout touristique indéniable, Grand Poitiers séduit les **aficionados d'art, d'histoire et de nature** : salles de spectacle, festivals, Cité Médiévale, station verte, porcelaine de Chauvigny... mais aussi les gourmands avec ses célèbres macarons de Lusignan.

SAINT-BENOÎT

UNE VILLE VERTE,
PORTE SUD DE POITIERS

VILLES ET VILLAGES FLEURIS

La Cité Saint-Benoît, comme on la surnomme, a su mettre à profit les vestiges de son histoire et patrimoine architectural au service de son attractivité : dortoir des Moines abritant deux salles d'exposition, abbaye de Saint-Benoît, viaduc, salle de spectacle de la Hune, jardin d'images... La vie culturelle attire chaque année de nouveaux visiteurs, comme lors de son célèbre marché floral annuel. Les sportifs apprécient aussi les loisirs des vallées verdoyantes ou de la rivière du Clain : parcours dans les arbres, VTT, canoë-kayak, randonnées... de quoi ravir petits et grands!

Entre environnement naturel protégé, patrimoine architectural et situation géographique optimale au sein du Grand Poitiers, Saint-Benoît est convoitée pour son art de vivre des plus agréables.

40
communes

192 000
habitants

16 260
entreprises

27
Zones d'Activités
Économiques

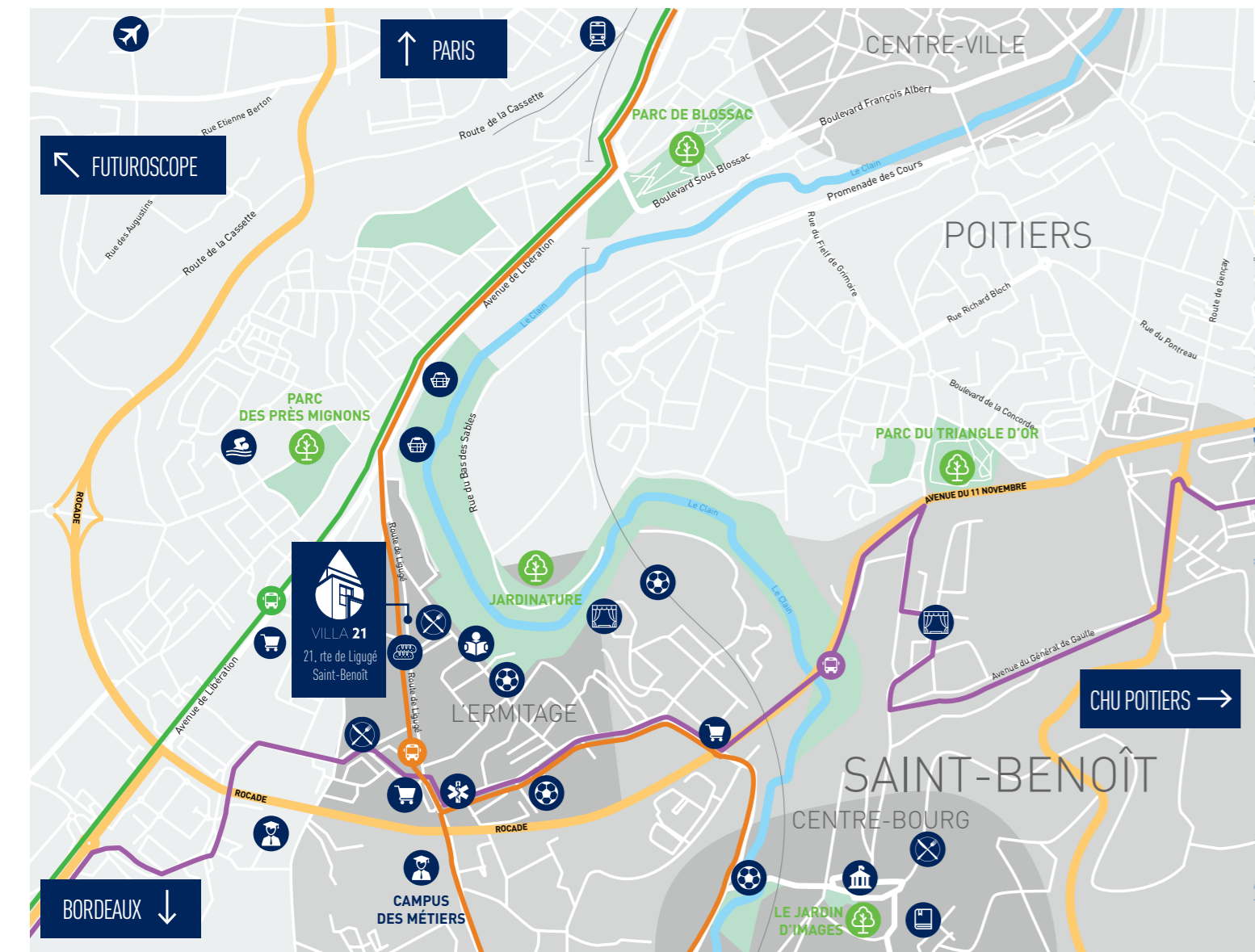
27 000
étudiants

LES ATOUTS DE LA COMMUNE

- Ville plusieurs fois primée pour ses espaces verts
- Marché tous les samedis matins
- Marché floral « Les Fleurs de Mai »
- Jardin d'images
- Vestiges de l'aqueduc romain de l'Ermitage
- Viaduc accueillant l'école française de Canoë-Kayak label***
- Berges du Clain et du Miosson



Le Clain



ACCÈS ET TRANSPORTS

ARRÊTS DE BUS

- « Rue St-Benoît » à 1 minute à pied : ligne 25 vers Chatejeau / Victor Hugo
- « Trois Bourdons » à 5 minutes à pied : ligne 3 vers Buxerolles Mairie / Poitiers Sud
- « Sécatol » à 6 minutes à pied : ligne 27 vers Poitiers Sud / Milétrie Rond Point

LOCATION DE VÉLO

- Offre complète de location à la journée, à la semaine, au mois ou spéciale étudiants

VOITURE

- Hypermarché à 5 minutes
- Gare SNCF de Poitiers à 7 minutes
- Aéroport de Poitiers-Biard à 12 minutes
- CHU de Poitiers à 14 minutes
- Faculté de Droit et des Sciences du sport à 15 minutes
- Futuroscope à 22 minutes

PIÉTON

- Groupe scolaire à 1 minute à pied
- Supermarché à 1 minute à pied
- Boulangerie à 1 minute à pied
- Collège à 4 minutes en vélo
- Centre-ville de Poitiers à 10 minutes en vélo



L'ERMITAGE

UN QUARTIER OÙ IL FAIT BON VIVRE

Implantée dans le quartier pavillonnaire de L'Ermitage, prisé pour sa qualité de vie, Villa 21 relie aisément le Grand Poitiers. À pied, à vélo, en bus ou par la rocade, les habitants disposent de **tous les services, commerces et infrastructures** de loisirs, de santé et d'éducation nécessaires au quotidien.



VILLA 21

DES PRESTATIONS ADAPTÉES À TOUS

Arborée et pensée pour s'intégrer au sein de son environnement, Villa 21 propose des **appartements lumineux de 3 et 4 pièces** dont certains traversants. Son architecture en R+2 et ses **prestations de qualité** assurent aux habitants calme et confort. La plupart des logements disposent d'espaces de vie extérieurs et tous possèdent une **place de stationnement** aérienne ainsi qu'un accès au local à vélos.



Appartements de 3 et 4 pièces



Bâtiment en R+2



Extérieur pour tous les appartements



Stationnement aérien et local à vélos

PRESTATIONS ET ÉQUIPEMENTS



PRODUCTION D'EAU CHAUDE ET CHAUFFAGE INDIVIDUEL PAR CHAUDIÈRE GAZ À CONDENSATION



SALLE DE BAINS / D'EAU ENTièrement ÉQUIPÉE (faïence murale, douche, robinetterie, meuble vasque et miroir, radiateur sèche-serviettes)



PEINTURE LISSE



ASCENSEUR



STATIONNEMENTS AÉRIENS ET LOCAUX À VÉLOS SÉCURISÉS



VOLET ROULANT ÉLECTRIQUE DANS LES SÉJOURS



CARRELAGE DANS LES PIÈCES HUMIDES



PARQUET STRATIFIÉ



LES AVANTAGES DU NEUF



RT 2012, POUR UN MEILLEUR CONFORT

La conception de la résidence Villa 21 satisfait aux exigences du label RT 2012, assurant une parfaite isolation thermique et acoustique et un meilleur confort.



PROFITEZ DU PTZ 0% POUR FINANCER VOTRE BIEN

Jusqu'à 40% de votre bien peut être financé avec le Prêt à Taux Zéro mis en place par l'État. Ce dispositif s'adresse aux personnes souhaitant acquérir leur première résidence principale.



FRAIS DE NOTAIRE RÉDUITS

Les frais de notaire sur l'acquisition d'un bien immobilier dans l'ancien sont évalués à 7% ou 8% du prix exprimé dans l'acte. Les frais de notaire réduits en cas d'acquisition de logements neufs représentent seulement 2% à 3% du prix de vente !



VILLA 21

21, route de Ligugé
86280 SAINT-BENOÎT

Découvrez Villa 21, 22 appartements de 3 et 4 pièces avec espaces de vie extérieurs et place de parking. Aux portes de Poitiers Sud, à Saint-Benoît et dans le quartier convoité de l'Ermitage, profitez d'un confort de vie idéal entre environnement naturel exceptionnel et dynamisme urbain.

DES INVESTISSEMENTS GARANTIS

Edouard Denis et ses collaborateurs mettent toutes leurs connaissances de la promotion et de la construction à votre service pour votre investissement.

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 de dommages-ouvrage,
- Garantie bancaire,
- Garantie d'achèvement,
- Garantie décennale et respect total des réglementations sous la supervision du bureau de contrôle agréé.



WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM

0 800 950 750*

*Numéro vert (appel et service gratuits)

GRUPE
D Edouard
Denis

408 888 659 RCS AMIENS - Document non contractuel, illustrations dues à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble susceptibles d'adaptations. © images : Espace 3 Architecture - Perspectiviste : Mag Arhitektura / iadobe stock