

Nouvel ANGLE

UNE ADRESSE D'AVENIR ATTRACTIVE,
UN MODE DE VIE URBAIN AGRÉABLE





Proximité du parc naturel régional des Boucles de la Seine Normande



UNE QUALITÉ DE VIE ADAPTÉE AUX MODES DE VIE D'AUJOURD'HUI

l'envie de bien vivre en ville

Attractivité du territoire normand, dynamique de la Métropole Rouen Normandie, nouvel éco-quartier Flaubert, la ville du Petit-Quevilly participe activement à cet essor et ce renouveau de la rive gauche de la Seine. Le programme Nouvel angle s'inscrit naturellement dans ce nouvel élan en répondant aux aspirations et modes de vie des futurs acquéreurs, à la recherche de qualité de vie et tranquillité.

Idéalement situé à une vingtaine de minutes de Rouen et à peine plus d'une heure de Paris, Le Petit-Quevilly profite pleinement du dynamisme et des services de la métropole dont il est acteur. Son accès direct à l'A13 permet à la ville de rayonner quotidiennement vers les principaux centres économiques de la région. Si la situation géographique du Petit-Quevilly est un vrai atout, son cadre de vie, historiquement industriel, sera celui de son avenir et de son renouveau. Facilité d'accès aux transports en commun et volonté de la municipalité de renforcer une qualité de vie de village font partie des nombreux atouts du programme. Ecoles, commerces et services sont à proximité immédiate et le programme Nouvel Angle profitera de toutes les commodités utiles pour vous assurer une vie facilitée au quotidien.



La coulée verte,
un espace naturel et verdoyant
pour profiter de la nature.



A 15mn de Rouen, à proximité des transports et des commerces, le programme vous assure facilité et confort de vie au quotidien.

De nombreux parcs et jardins permettent de s'aérer, faire du sport en plein air ou des balades à vélo sans avoir besoin de prendre sa voiture. La coulée verte de Petit-Quevilly, les quais rive gauche de Rouen, tous 2 récemment réaménagés, ou encore le parc des Bruyères, accessible en quelques minutes par le TEOR, offrent de multiples possibilités.

En bordure du Stade de Rugby Mermoz, limitrophe de ce qui sera le prochain écoquartier Flaubert, l'adresse est aussi parfaite pour investir et profiter de la dynamique et des atouts de ce quartier.

Encadrant un bel espace vert, Nouvel Angle est pensé comme une bulle d'oxygène et de tranquillité en milieu urbain, confortable et serein chez soi.

De la maternelle au lycée

- > 8 écoles maternelles
- > 7 écoles primaires
- > 2 collèges
- > 2 lycées dont un professionnel

Activités, loisirs et commerces Tout est à proximité immédiate !

Au Petit-Quevilly

ECONOMIE ET SERVICES

- > 400 commerçants et artisans à votre service
- > Plus de 622 entreprises
- > 6 parcs d'activités économiques (les Alliés, Pâtis, Quai de Seine, Actipole des Chartreux, Technopole des Bruyères, Seine Innopolis)

SPORT

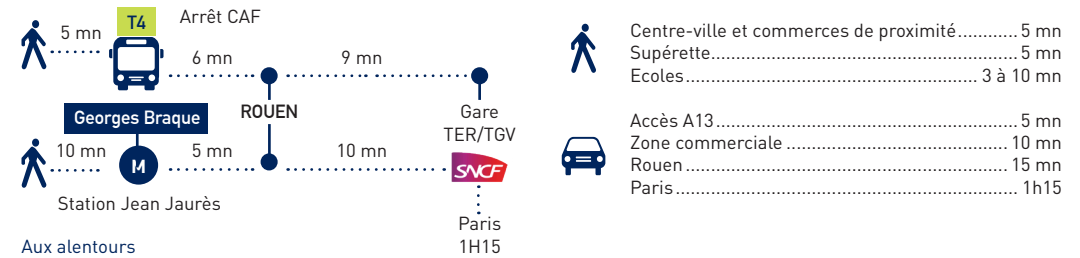
- > 15 équipements sportifs dont une piscine et le pôle sportif de l'US Petit-Quevilly
- > Plus de 25 disciplines sportives à pratiquer

CULTURE

- > 1 Centre Dramatique National
- > 1 école municipale de musique, de danse et de théâtre

ENVIRONNEMENT ET ENGAGEMENT

- > 15 hectares d'espaces verts
- > 41 000 fleurs plantées chaque année
- > 1^{ère} ville française à avoir choisi le métro sur gazon
- > 1^{ère} ville certifiée ISO 9001 pour l'ensemble de sa restauration scolaire
- > Ville certifiée ISO 9001 pour ses aires de jeux pour enfants
- > 12 kilomètres de voies cyclables



- Aux alentours
- > Cinéma Gaumont
 - > Bowling
 - > Zone d'activité commerciale...



UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE, *aux beaux extérieurs privés*

PARTIES COMMUNES

- › Ascenseur
- › Résidence close et sécurisée
- › Hall décoré
- › Parking privatif aérien ou couvert en RDC
- › Contrôle d'accès et vidéophonie
- › Local à vélos

Tout proche du centre-ville de Rouen et à 2 pas du futur écoquartier Flaubert, **Nouvel Angle** accueillera bientôt 74 logements disponibles du 2 à 4 pièces tous équipés d'un extérieur privé (jardins privatifs, terrasses ou balcons). Cet ensemble de 2 bâtiments à taille humaine, arboré en son centre est livré avec une place de parking.

Dans une petite rue au calme, les extérieurs profiteront d'un environnement apaisant grâce à un îlot central de verdure engazonné et arboré.



Implanté en L et bâti en R+2, **Nouvel angle** proposera à chaque logement de beaux jardins privatifs, séparés par une clôture et une haie végétale, de grands balcons ou de spacieuses terrasses. Une touche de verdure qui fait écho à l'espace de verdure central. Rythmées par l'utilisation de 2 matériaux, les façades seront traitées en bi-ton, un enduit matricé couleur brique, alternant avec un enduit lumineux plus clair en hauteur et sur l'intérieur.

Verdoyante et contemporaine, l'architecture du bâtiment propose également de grandes baies vitrées qui permettront de profiter pleinement des abords paysages. Planté de beaux arbres en pleine terre, les parties communes seront couvertes de gazon assurant une continuité douce avec les jardins avoisinants.







INTÉRIEUR, *lumineux et confortable*

Pensés pour répondre aux nouveaux modes de vie des familles d'aujourd'hui, les appartements **Nouvel Angle** offrent des surfaces optimisées et conviviales, pour concilier bien-être et cohabitation harmonieuse au quotidien.

Intensément lumineuse grâce à de spacieuses baies vitrées, la grande pièce de vie rassemble la cuisine, l'espace salon et le coin repas. Donnant sur un extérieur privé, intime et spacieux, elle devient encore plus vaste quand les portes fenêtre s'ouvrent aux beaux jours. Grâce à des matériaux de qualité, à des finitions soignées et à des normes thermiques et acoustiques strictement respectées, vous profitez chaque jour d'une isolation optimale et d'une vraie qualité de vie.

“
Véritables cocons de bien-être, les intérieurs profitent d'une douce luminosité grâce aux grandes baies vitrées et de vues agréables sur l'îlot central arboré.

DES PRESTATIONS ÉLÉGANTES ET PÉRENNES

- > Sol stratifié dans les pièces sèches, carrelage en pièces humides
- > Murs et plafonds en peinture blanche
- > Faïence murale salle de bains
- > Salle de bains équipée de baignoire ou receveur de douche selon plan, de vasque sur meuble avec miroir, bandeau LED et robinetterie mitigeuse
- > Chauffage gaz individuel - Radiateurs en acier
- > Ventilation Mécanique Contrôlée
- > Fenêtres et porte-fenêtres en PVC blanc, double vitrage
- > Porte palière, serrure à 3 points
- > Electricité conforme à la norme NFC 15-100
- > Prise RJ45 dans séjour et chambres
- > Prise d'antenne (accès TNT)
- > VR manuel

Nouvel
ANGLE

Nouvel Angle Rue Alsace Lorraine, Le Petit-Quevilly

À moins de 20 min du centre de Rouen, au cœur de la métropole Rouen Normandie et des parcs d'activités économiques rattachés au projet du Grand Paris, Le Petit-Quevilly est une ville en pleine mutation, qui s'investit pour réconcilier ville et nature, pour accueillir toutes les familles. Avec un emplacement d'avenir, à 2 pas du futur écoquartier Flaubert, Nouvel Angle est un ensemble de 2 immeubles, agencés autour d'un îlot central de verdure, vraie parenthèse urbaine.

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