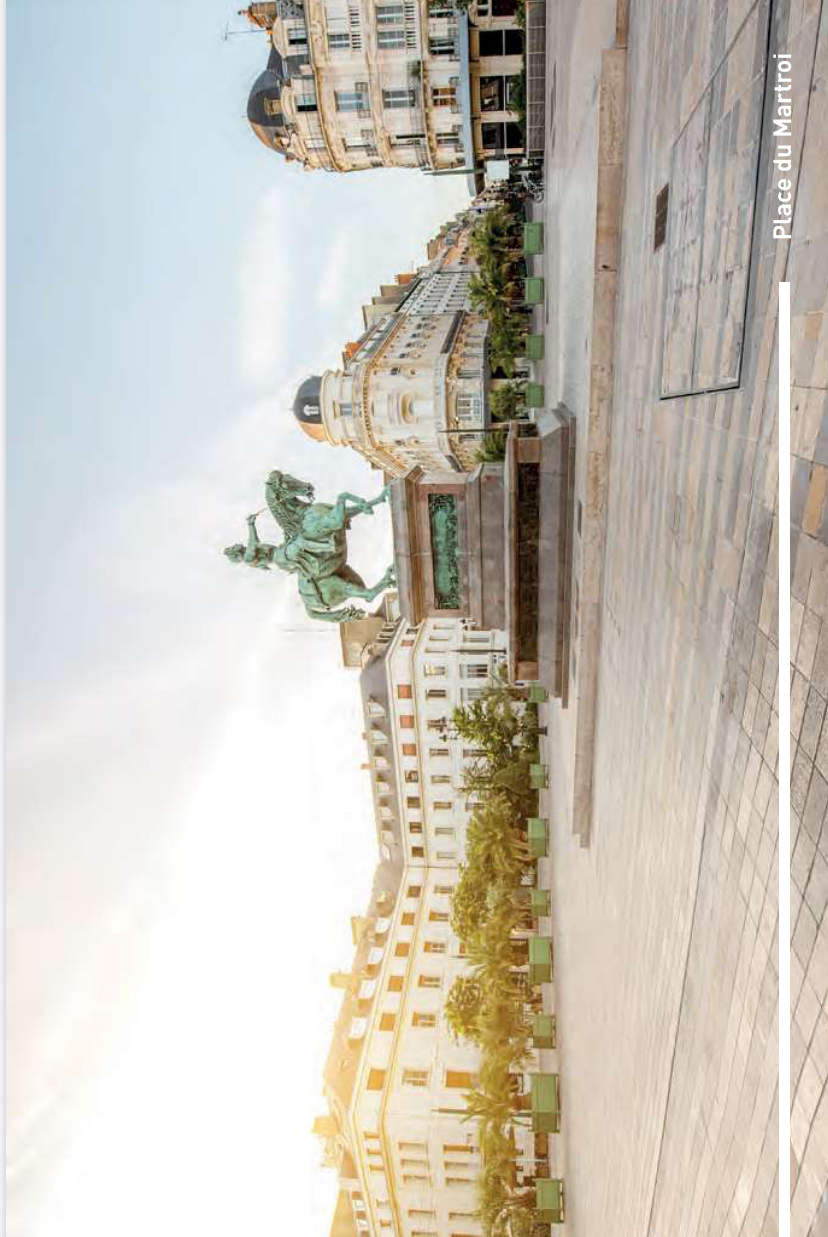


# Faubourg

ORLÉANS  
164 rue du Faubourg Saint-Vincent

# Orléans, une ville qui a tout d'une grande...

Orléans, une ville qui a tout d'une grande...



Place du Martroi

**Capitale de la région Centre Val-de-Loire**, la ville d'Orléans se positionne comme une métropole dynamique à seulement une heure de Paris, **bordée par le mythique fleuve de la Loire**. Les nombreux projets de restauration ont su moderniser la ville, animée par de multiples événements estivaux tels que **les fêtes de Jeanne d'Arc** ou encore **le Festival de Loire**.

Marquée par un fort passif historique et artistique, Orléans est **la destination idéale pour le tourisme** notamment grâce à la traversée de **la Loire à vélo** en plein cœur de la ville.

La métropole Orléanaise se positionne également comme un des acteurs majeur de la Cosmetic Valley, et abrite un paradis de l'innovation composé de start-ups et de géants de la cosmétique.

Les **116 000** habitants de la capitale orléanaise disposent également de deux lignes de tramway, un réseau de bus ainsi que des vélos disponibles à la location, ce qui est parfait pour réduire son impact environnemental.



**25%**

de la population  
a moins de 20 ans



**20 000**

étudiants : la ville  
propose un large choix  
de formations



**2<sup>e</sup>**

ville la plus peuplée  
du Centre Val-de-Loire



**1<sup>er</sup>**

pôle pharmaceutique  
et cosmétique avec la  
Cosmetic Valley



**7000**

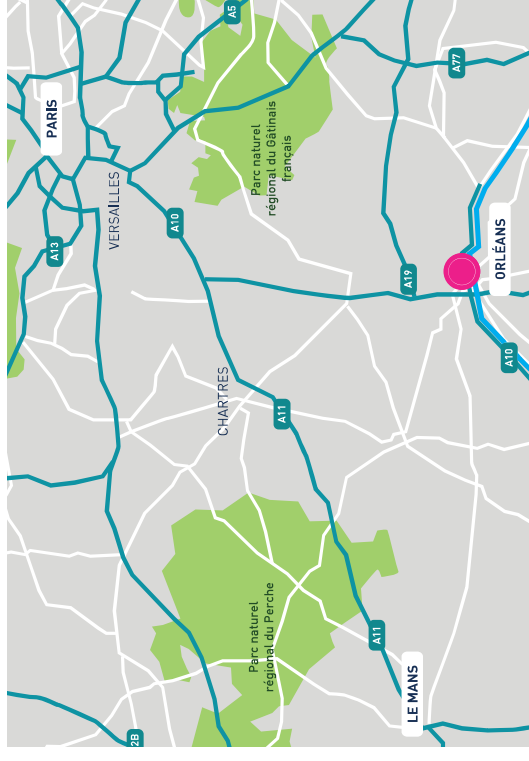
entreprises  
à Orléans

# ...la qualité de vie en plus !

# La qualité de vie en plus



Bords de Loire



La Loire

Orléans, une ville idéalement située en bord de Loire



Paris.....1h30 (135 km)\*  
Rouen.....2h50 (255 km)\*  
Poitiers.....2h20 (217 km)\*



Paris-Austerlitz.....1h10\*  
Tours.....1h10\*  
Bourges.....1h10\*

Connectée à tous les lieux essentiels de la vie quotidienne, la résidence **Faubourg 164** est à **4 arrêts de tramway** seulement du **centre-ville historique**. De nombreux divertissements sont alors accessibles facilement notamment les pièces de théâtre, concerts, musées, rencontres sportives...



Rue Jeanne d'Arc



# Architecture

## Une architecture néo-classique qui dessine le renouveau

---

La **résidence Faubourg 164** a été conçue dans le but de s'intégrer parfaitement à son environnement. Ce nouveau lieu de vie est le premier pas vers le **futur quartier du Faubourg St-Vincent** qui se veut dynamique et moderne.

Les appartements disposent d'une surface moyenne extérieure de 10 m<sup>2</sup> afin que les résidents puissent profiter d'un espace qui prolonge leur pièce de vie.

# Faubourg

ORLÉANS

164 rue du Faubourg  
Saint-Vincent





# Bien-être

## Une résidence axée sur le bien-être de ses habitants

L'implantation de **Faubourg 164** est idéale en ville : côté boulevard la résidence est en recul grâce à la contre-allée. Côté jardin, la façade est baignée par la lumière naturelle du plein sud.

**Les appartements allant du 2 au 4 pièces** proposent un large choix de plans pouvant répondre aux besoins et aux envies de chacun. Grâce aux places de parking dédiées à chacun, en sous-sol ou en extérieur, la question du stationnement en centre-ville ne se pose plus !

Pour les plus sportifs et amateurs de déplacements doux, la résidence dispose d'un local à vélos.



Plan de masse non contractuel

# Les meilleurs prestations

## Un large choix de prestations pour votre confort

Choisissez l'appartement qui vous convient le mieux parmi notre catalogue et ses nombreuses options de personnalisations. Vous avez libre choix pour adapter votre espace de vie à votre image.

### Exemple d'appartement 3 pièces avec balcon

LOT 1305 de 63,74 m<sup>2</sup>

- > Séjour / Cuisine : 30,03 m<sup>2</sup>
- > Chambres : 11,41 et 9,17 m<sup>2</sup>
- > Salle d'eau : 5,22 m<sup>2</sup>
- > Cellier : 3,70 m<sup>2</sup>
- > Balcon : 10,61 m<sup>2</sup>

- 1 Cuisine ouverte
- 2 Cellier - arrière-cuisine
- 3 Pièce de vie spacieuse
- 4 Espace extérieur généreux

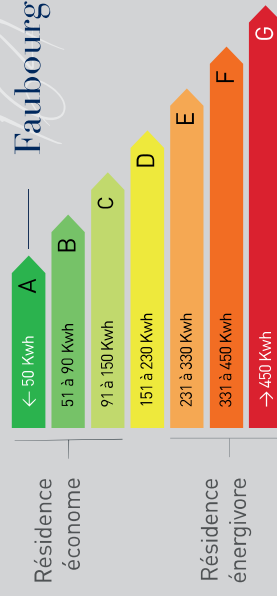


## → LES AVANTAGES D'UN APPARTEMENT NEUF

- > Des économies d'énergie : vos charges seront réduites par rapport à l'ancien tout en préservant la planète.
- > Des espaces optimisés pour une meilleure qualité de vie.
- > Des normes techniques et environnementales de dernière génération.
- > Des frais d'entretien limités.
- > Des frais de notaire réduits.
- > La constitution d'un patrimoine durable tout en sécurisant sa famille.

## LA RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012 (3) POUR UN MEILLEUR CONFORT

La résidence Faubourg 164 est conforme à la réglementation technique en vigueur (RT 2012) assurant une parfaite isolation thermique et acoustique, pour toujours plus d'économies en énergie au quotidien. Puisque l'énergie la plus propre est celle que l'on ne consomme pas.



# Facilitez votre vie quotidienne Orléanaise

## Facilitez votre vie quotidienne Orléanaise



### COMMERCES

- > Centre Commercial Place d'Arc : 1,2 km\*
- > Pharmacie Emile Zola : 750 m\*
- > Carrefour City : 1 km\*
- > La Poste : 1,4 km\*



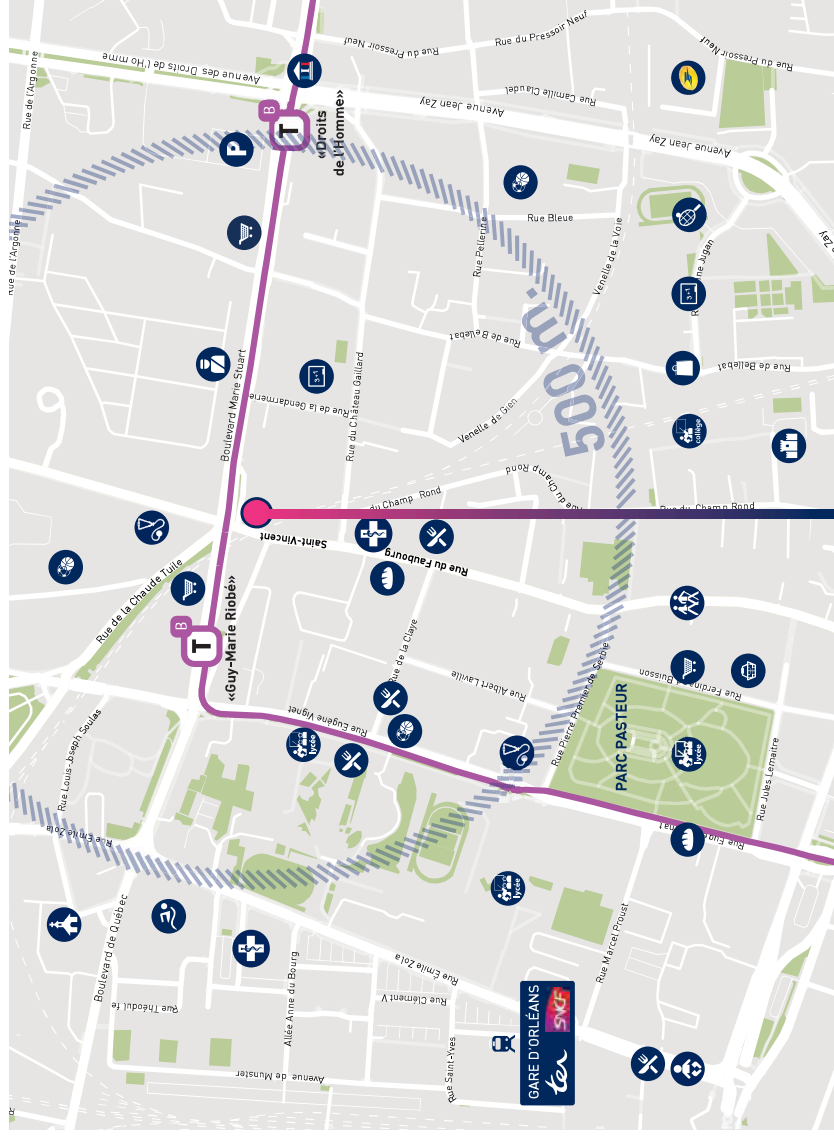
### ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES

- > École maternelle publique Marie Stuart : 300 m\*
- > École primaire publique Olympia Cormier : 350 m\*
- > Collège privé Sainte Croix - Sainte Euverte : 1,5 km\*
- > Lycée Polyvalent Jean Zay : 800 m\*



### LOISIRS / CULTURE / SANTÉ

- > Palais des Sports : 550 m\*
- > Muséum d'Orléans pour la Biodiversité et l'Environnement : 900 m\*
- > Hôpital Porte Madeleine - CHRO : 2,5 km\*
- > Théâtre : 1 km\*
- > Parc Pasteur : 600 m\*



## Faubourg

164 rue du Faubourg  
Saint-Vincent



### Tramway

- Ligne B - Arrêt « Guy-Marie Riobé » à 200 m de la résidence
- Ligne A - Arrêt « Gare d'Orléans » à 1,5 km de la résidence



### BUS

- Lignes 3, 4, 6, 9, 11, 18, 25 à 1 km de la résidence

# Faubourg



# Faubourg

164 rue du Faubourg Saint-Vincent  
4500 Orléans

Connectée directement au centre-ville, Faubourg 164 est une résidence à l'architecture néo-classique. Les appartements du 2 au 4 pièces offrent de très beaux espaces de vie ainsi que des extérieurs généreux.



WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM

# 0800 950 750\*

\*Numéro vert, appels gratuits

Edouard  
Denis  
GROUPE

Édouard 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 :

- 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 d'achèvement,
- Garantie décennale et respect total des réglementations sous le contrôle d'un bureau de contrôle.

FAUBOURG 164 EST ÉLIGIBLE :



\* Source : Google Maps

(1) Pinel : Réduction d'impôt pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques, destiné à la location pendant 6 ans ou 9 ans à un loyer plafonné, et à des locaux sous plafonds de ressources. Les conditions sont définies à l'article 197 novovicies du code général des impôts. La réduction d'impôt sur le revenu est de 12% pour 6 ans de location ou 18% pour 9 ans de location, calculée sur le prix d'acquisition du bien retenu dans la limite de 300.000 €. Faire un investissement immobilier présente des risques. Tout décalage dans la signature de l'acquisition et/ou dans le calendrier de livraison est susceptible d'entraîner la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Cette réduction d'impôt est prise en compte pour le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux visés à l'article 200-D du CGI.

(2) PTZ Le Prêt à taux zéro est accessible sous conditions de ressources, aux personnes physiques désirant devenir propriétaire de leur première résidence principale. Le montant et la durée du Prêt à Taux 0 % varient en fonction de la zone géographique du logement et de la composition du foyer. Les ressources de l'acquéreur sont également prises en compte pour la durée du remboursement. Voir conditions complètes sur : [www.edouarddenis-immobilier.com/conditions-generales](http://www.edouarddenis-immobilier.com/conditions-generales) ou avec nos conseillers commerciaux au 0 800 950 750.

(3) La conception du projet respecte les dispositions de l'article 4 de la loi Grenelle 1 du 3/05/09 relative à la réglementation thermique (RT) 2012, qui ont pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP / (mz.an) en moyenne. Le diagnostic de performance énergétique sera réalisé pour chaque logement avant livraison. Document non contractuel. Illustrations dues à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensembles susceptibles d'adaptations, appartements vendus non meublés. SAS EDNIP - Centre - Amiens B 879 767 131. Crédits photos : Shutterstock

- Architecte : Atelier CVM - Perspective : Sébastien BAZILLE - Plan de masse et 3D appartements : Clément SEVIN - Création : - 0800