

13 Rue du Petit Bonheur  
14150 Ouistreham

Ouistreham est située dans le département du Calvados en région Normandie, appelée aussi sous le nom de Ouistreham Riva-Bella. La commune est au nord de la plaine de Caen, en rive gauche de l'embouchure de l'Orne, à l'extrémité est de la Côte de Nacre, partie centrale du littoral calvadosien de la Manche. La ville est connue pour sa station balnéaire avec la plage du déparquement de Sword beach.

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 oeuvre 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

GROUPE **D** Edouard  
Denis



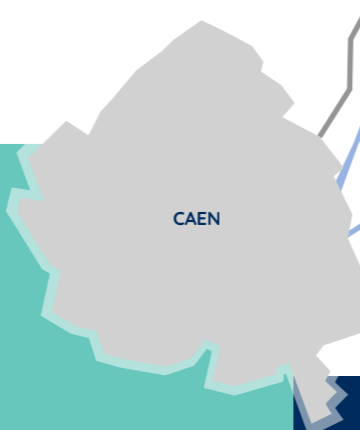
## OUISTREHAM, PERLE DE LA CÔTE DE NACRE

**Ouistreham** se situe dans le département du Calvados en région Normandie, à seulement 20 min de Caen. Une ville peuplée de **9 500 habitants**, offrant une station balnéaire vivante en toutes saisons.

Cette station balnéaire est au débouché du port de Caen-Ouistreham sur le canal de Caen à la mer. C'est également une ville fleurie et dépaysante, avec les Bois du Caprices et sa magnifique plage de sable fin de Riva Bella.

Bordées d'habitations à l'**architecture typique de Normandie**, cette ville pleine de charme, ses paysages balnéaires et son port inspirent les peintres et écrivains du monde entier.

La côte Normande s'étend sur 640 km alternant plages et falaises offrant des paysages magnifiques.



Le charme, l'authenticité et le dynamisme de la Normandie

- ### COMMERCES
- Commerces de proximité : Pharmacie, supermarché, restaurant, banque...
  - Comptoir des Normandies épicerie fine
  - Marché aux poissons et fruits de mer

- ### ÉCOLES
- 1 crèche
  - 1 école maternelle
  - 3 élémentaires
  - 1 collège
  - 4 lycées

- ### PÔLES D'ACTIVITÉS
- 3 060 emplois**
- Agriculture
  - Industrie
  - Construction
  - Administration
  - Santé

- ### TRANSPORTS
- Autoroutes **A13** 2h de Paris, Autoroute de Normandie
  - **Bus ligne 12** direction Caen en 30min, **Flixbus** direction Paris, aéroport Charles de Gaulle et Incarville
  - **Gare SNCF à Caen** à 17km
  - **Aéroport Caen-Carpiquet** à 22,6km

## ACTIVITÉS SPORTIVES ET ASSOCIATIVES AU COEUR DE LA VILLE

2 stades	2 gymnases	1 salle tennis de table	1 piste d'athlétisme
1 terrain de tir à l'arc	1 terrain d'aéromodélisme	3 terrains de pétanque	3 courts de tennis
6 courts de badminton	1 dojo	1 skate park	3 salles de danse



## OUISTREHAM, RIVA-BELLA

À Ouistreham, profitez de la longue plage de sable fin de **Riva-Bella**, où se côtoient baigneurs et amateurs de sports nautiques pour goûter **aux plaisirs du bord de mer**. Voile, kayak, char à voile, stand up paddle ou plus simplement baignade et farniente sur la plage **chacun y trouve son bonheur**.

Au cœur de la Normandie, Ouistreham est également un point de départ idéal pour partir à la **découverte des plages du Débarquement** et même pour s'offrir **une petite excursion en Angleterre**.



## UN LIEU CHARGÉ D'HISTOIRE

Les 5 plages du Débarquement de cette partie de la côte, permet de se remémorer le temps d'une visite (musées, monuments...) le courage des soldats.





Appartements  
T1 au T3



Parking extérieur sécurisé  
1 à 2 places /logement



Eligible  
Loi Pinel

Optez pour une résidence  
calme au cœur d'une station  
balnéaire réputée.



## PRESTATIONS DE QUALITÉ



### ISOLATION

- Fenêtres et portes-fenêtres en PVC blanc
- Double vitrage
- Volets roulants électriques



### CHAUFFAGE

- Radiateurs en acier laqué
- Chauffage gaz individuel
- Sèche serviettes électriques



### SÉCURITÉ

- Porte palière avec serrure à 3 points
- Accès interphone
- Digicode et ouverture par badge Vigik



### PARKING

- Parking privatif contrôlé par télécommande
- Local à vélos



### SOL

- Pièces sèches WC - sol stratifié
- Salle de bains et cuisine - carrelage grès cérame 45\*45



### MUR ET PLAFOND

- Peinture blanche
- Faïence murale salle de bains de la douche ou de la baignoire



### EQUIPEMENT

- Baignoire ou receveur de douche selon plan
- Vasque sur meuble avec miroir de 60cm pour T1/T2 et 80cm T3
- Bandeau lumineux et robinetterie mitigeuse
- Ventilation Mécanique Contrôlée
- Électricité conforme à la norme NFC 15-100
- Prise RJ45 dans séjour et chambres
- Placards intégrés (entrée, chambre principale)



## LES POINTS FORTS

- **Station balnéaire** vivante en toutes saisons
- **Riva-Bella** est à 7 min de la résidence
- Aux portes de **l'Angleterre** : départ Ferry
- Architecture **chic** et emplacement **idéal**
- Place de **parking extérieure sécurisée** pour chaque logement
- **Espaces extérieurs** : balcons et terrasses

La résidence Le Sword est idéalement placée à 5 min en voiture du port de plaisance à 7 min de la plage, et à proximité du centre-ville et des commerces.

LE  
SWORD

