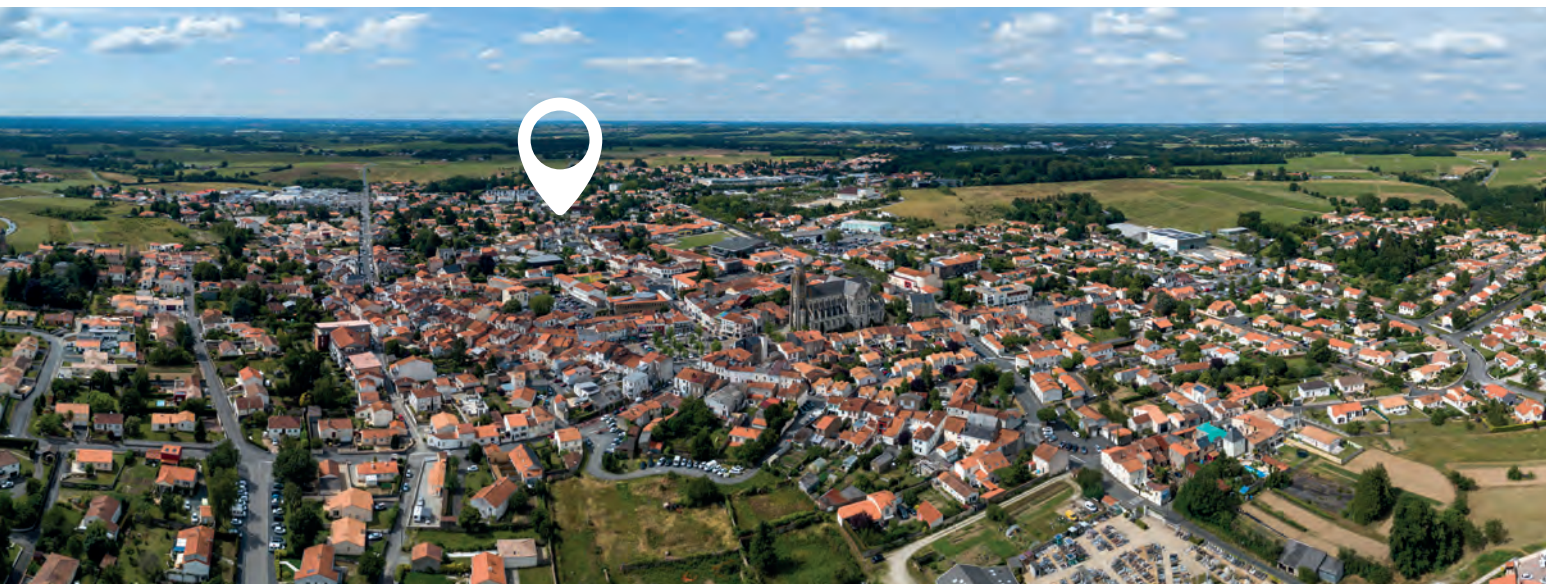


Domaine 
 d'Oriel

VALLET
2, ROUTE DE LA LOIRE



VALLET... Vivre en pleine nature au cœur du vignoble



LE PAYS DU MUSCADET un terroir de caractère



Vallet est l'une des 29 communes
du pays du vignoble nantais



30 % du territoire de Vallet sont plantés de vignes
avec une quarantaine de domaines viticoles
sur la commune



Labellisée "Ville sportive" 3 flammes
et "Terre de Jeux 2024"

Située à l'est du vignoble nantais aux portes de Clisson et à équidistance de Nantes et Cholet, Vallet dispose d'un environnement très agréable dans une campagne de caractère composée de nombreux châteaux, de domaines viticoles et de caves centenaires où la vigne fait constamment partie du paysage.

Cette capitale du Muscadet dispose d'un cadre propice aux randonnées pédestres ou à vélo au milieu des vignes ou le long de la coulée de la Logne, rivière de la Loire-Atlantique et de la Vendée.

Vallet attire de nombreux nouveaux arrivants, preuve d'un joli compromis du calme à la campagne et de la proximité offerte par une ville à la bonne échelle, promesse d'une vie au grand air.



Pôle culturel



Piscine Naiadolis

Une ville énergique et dynamique

Commune rurale de moins de 10 000 habitants, Vallet conjugue tranquillité et attractivité grâce aux 70 commerces de centre-ville et ses infrastructures culturelles et sportives. Elle satisfait tous les goûts et séduit tous les âges avec différentes activités : médiathèque, cinéma, pôle culturel du Champilambart, école de musique, piscine, skate-park, boulodrome...

Son dynamisme repose aussi sur sa centaine d'associations sportives et de loisirs et sur ses événements festifs comme notamment le Musca'day trail et le festival jeune public Cep party.

Cette « Ville sportive 3 flammes » a rejoint la communauté sportive « Terre de Jeux 2024 » en s'engageant dans l'aventure des prochains Jeux olympiques offrant plus de sport dans le quotidien de ses habitants.

Un argument de plus pour motiver sa population jeune et moins jeune, valletaise ou plus large !



Marché dominical, place Charles de Gaulle



> UNE SITUATION IDÉALE POUR PROFITER DE LA VILLE ET DE LA CAMPAGNE



- > **Clisson**
en 14 minutes
- > **Nantes, Cholet et Ancenis**
en 30 minutes
- > **La Roche-sur-Yon**
en 60 minutes
- > **Saint-Jean-de-Monts**
en 1 h 20



- > **La gare du Pallet**
en 10 minutes en voiture
- > **Nantes**
en 20 minutes depuis
la gare du Pallet

Domaine d'Oriel

2, route de la Loire - Vallet

DES APPARTEMENTS LUMINEUX DU 2 AU 4 PIÈCES

Une architecture épurée à taille humaine

Le “Domaine d’Oriel” propose des appartements du 2 au 4 pièces répartis sur deux petits bâtiments de deux étages dont un attique partiellement de bois et pergola pour animer élégamment la façade sur rue. Sa dimension et son architecture contemporaine lui permettent de s’intégrer harmonieusement dans un environnement plutôt composé de maisons individuelles.

Les appartements disposent d’un balcon ou d’une terrasse plein ciel ou encore d’un jardin privatif. Tous profitent d’une très belle luminosité et d’une orientation optimisée pour gagner toujours plus de confort de chaleur et de lumière naturelle.

Comme le bien-être au quotidien est essentiel, les pièces à vivre sont fonctionnelles et bénéficient de surfaces généreuses pour se sentir bien chez soi.

VUE B



Illustration non contractuelle

Des stationnements végétalisés et facilement accessibles

Chaque appartement dispose de deux places de parking et partage un local à vélos sécurisé en extérieur.

Pour intégrer harmonieusement les stationnements à l'ensemble résidentiel, les places de stationnements ont été engazonnées et végétalisées afin de limiter l'impact environnemental.

Si toutefois vous préférez vous déplacer à pied, la situation idéale de la résidence permet d'accéder en quelques minutes aux commerces et aux services du centre-ville ainsi qu'aux écoles et collèges.



VUE A

Illustration non contractuelle



PROFITEZ DU PTZ 0 % POUR FINANCER VOTRE BIEN ⁽¹⁾

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.

Des prestations de qualité au service de votre bien-être

Chaque appartement bénéficie des performances thermique et phonique inégalables d'un logement neuf. Les espaces sont optimisés pour être faciles à agencer et apporter un confort de vie au quotidien.

EXEMPLE D'APPARTEMENT 3 PIÈCES DE 66,70 M² LOT 1203

- > Pièce de vie
+ cuisine + placard : 35,01 m²
- > Chambre 1 + placard : 11,70 m²
- > Chambre 2 : 9,60 m²
- > Dégt + placard : 4,73 m²
- > Salle de bains : 4,40 m²
- > WC : 1,26 m²

- > Terrasse : 18,12 m²



Illustration non contractuelle

VUE C



1

- 1 TERRASSE FILANTE TOUTE LARGEUR
- 2 CHAUDIÈRE GAZ INDIVIDUELLE OU BALLON D'EAU CHAUDE (SELON PLANS)
- 3 NOMBREUX PLACARDS AMÉNAGÉS (SELON NOTICE)
- 4 LARGE BAIE SUR SÉJOUR AVEC VOLET ROULANT

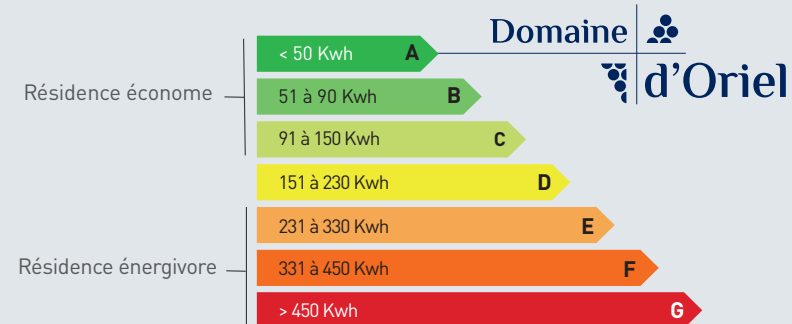
> LES AVANTAGES D'UN LOGEMENT NEUF

- > 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.
- > Une protection juridique solide jusqu'à 10 ans avec :
 - la garantie de parfait achèvement ;
 - la garantie biennale ;
 - la garantie décennale.



> LA RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012⁽²⁾ POUR UN MEILLEUR CONFORT

Le **Domaine d'Oriel** 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.





Domaine
d'Oriel

2, route de la Loire
44330 Vallet

Un quotidien paisible qui se vit à pied

ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES

- > École primaire Sainte-Marie à 350 m
- > Groupe scolaire Paul Éluard à 450 m
- > Collège Saint-Joseph à 280 m
- > Collège Pierre Abélard à 900 m

CULTURES ET LOISIRS

- > Médiathèque à 300 m
- > Piscine Naiadolis à 500 m
- > Cinéma Le Cep à 650 m
- > Parc et espace culturel Le Champilambart à 700 m

COMMERCES ET SERVICES

À moins de 5 minutes

- > La Poste et la mairie
- > Boulangeries, poissonnerie, supérette
- > Cabinet médical et pharmacie
- > Un marché dominical, place Charles de Gaulle



LIGNE ALEOP 331

- > La Regrippière <> Nantes arrêt "Luxembourg" à 4 minutes à pied



2, route de la Loire
44330 Vallet

Implanté à Vallet, dans le vignoble nantais, "Le Domaine d'Oriel" bénéficie d'un emplacement idéal combinant le calme de la campagne avec la proximité d'un centre-ville dynamique, le tout à 30 minutes de Nantes et de Cholet. La résidence séduit aussi par son architecture épurée, le choix de ses matériaux et sa taille humaine qui lui permettent de s'insérer avec délicatesse dans son environnement.

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.



WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM

0800 950 750

Numéro vert, appels gratuits

GROUPE **ED** Edouard
Denis