

Liv In Parc

9 rue du Luxembourg
37100 TOURS

TOURS

La ville qui s'élève...



Pont Wilson à Tours

Façonnée par son histoire, Tours se distingue par la richesse de son patrimoine qui participe à son attractivité et sa qualité de vie. Au détour de ses ruelles pavées, son cœur de ville foisonne de monuments et de jardins et bat au rythme des commerces, marchés, artisans et restaurants qui l'animent.

Entre Nantes et Paris, à 1 h* de train de la capitale, Tours profite d'un emplacement stratégique propice aux échanges et aux succès économiques. Sans surprise, le nombre d'entreprises ne cesse de croître dans l'agglomération tourangelle avec plusieurs fleurons (microélectronique, pharmacie, cosmétique), entraînant dans son sillage de nombreux actifs et leur famille, des étudiants en quête de réussite. La métropole de Tours constitue ainsi le 1^{er} bassin d'emploi et le 1^{er} pôle d'enseignement de la Région Centre-Val de Loire.



Place Plumereau

LES CHIFFRES CLÉS*

1^{er} centre-ville commerçant

le plus dynamique de France

3^e ville "probusiness"

(catégorie villes de 200 à 500 000 habitants)

**4^e ville de France
où il fait bon investir**

dans l'immobilier

5^e métropole

pour les déplacements doux

**5^e ville la plus attractive
de France**

pour les cadres désireux d'initier
un changement de vie et venir
travailler « au vert » en 2020

19 aller-retours quotidiens

entre Paris et Tours

+ 25 % d'étudiants

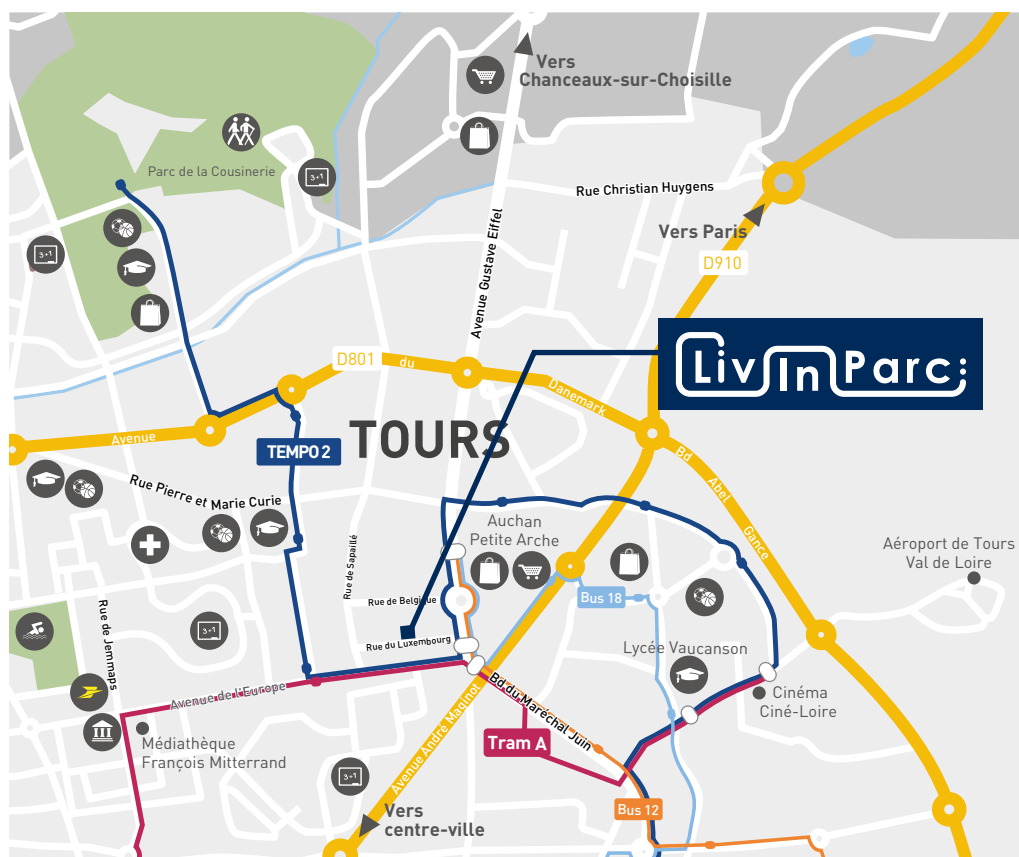
entre 2010 et 2019



Vue A

SAPAILLÉ entre nature et vie citadine

Au Nord de Tours, le quartier de Sapaillé réunit tous les critères pour satisfaire les familles en quête de calme et de sérénité. À l'ouest c'est l'esprit « village » qui prédomine avec la nature en toile de fond. Les 20 ha du parc verdoyant de la Cousinerie s'offrent à vous pour une balade ou improviser un pique-nique. À l'est, dynamisme et vie pratique sont au rendez-vous ! Vos enfants se rendent à l'école primaire ou au collège en moins de cinq minutes à vélo, tandis que les commerces de proximité et les grandes enseignes de la Petite Arche sont accessibles en quelques minutes à pied. Les bus et la ligne A du tramway tout proches vous permettent de rejoindre l'effervescence du centre de Tours en moins de 20 min*.



- Ligne 2 tempo et bus 12 et 18, arrêt « Petite Arche » à 2 min*
- Tramway A, arrêt « Marne » à 4 min*
- Supermarché Auchan à 4 min*
- Boulangerie à 6 min*



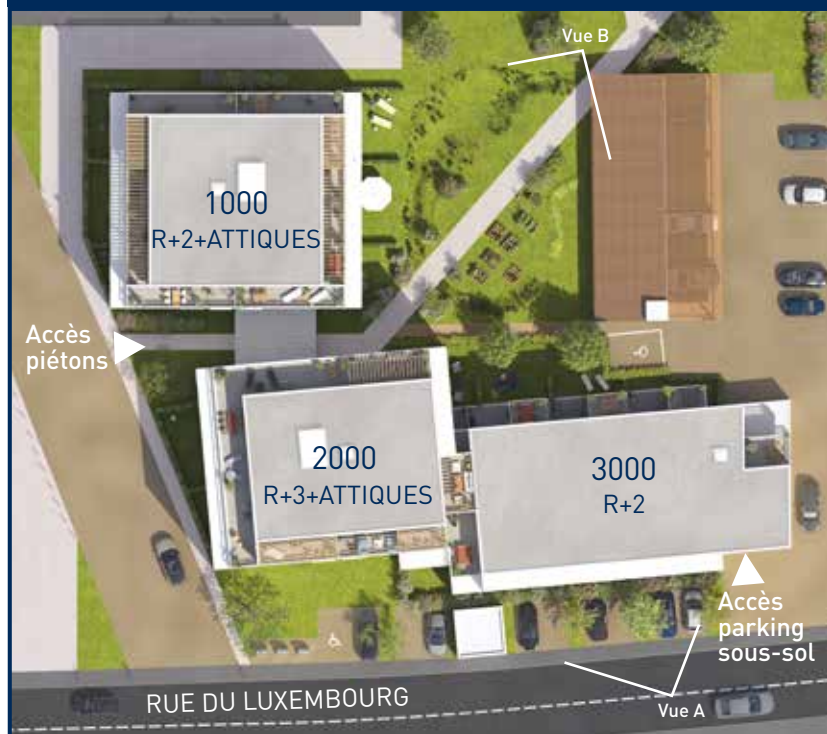
- École primaire Charles Péguy à 3 min*
- Lycée Vaucanson à 4 min*
- Collège Pierre de Ronsard à 5 min*
- Piscine municipale à 5 min*
- Parc de la Cousinerie à 8 min*



- Périphérique à 3 min*
- Aéroport de Tours Val de Loire à 6 min*
- Centre-ville à 8 min*
- Gares SNCF à 12 min*



CULTIVER SON BIEN-ÊTRE AU QUOTIDIEN

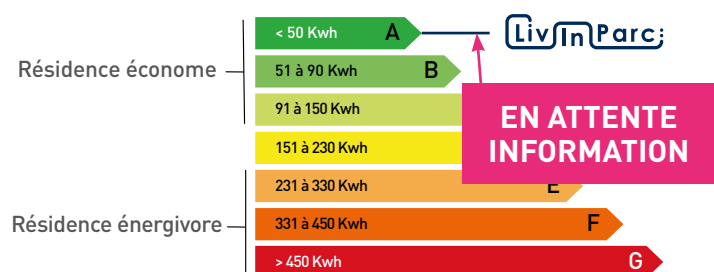


LES AVANTAGES D'UN LOGEMENT NEUF

- 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⁽¹⁾ POUR UN MEILLEUR CONFORT

La résidence LIV'IN PARC est conforme à la réglementation thermique en vigueur (RT 2012) assurant un niveau global et optimisé d'isolation thermique et acoustique, pour toujours plus d'économies en énergie au quotidien. En effet, l'énergie la plus propre est celle que l'on ne consomme pas.



LOI PINEL, DÉFISCALISATION DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT LOCATIF

La déclaration de l'acquisition de votre logement neuf en Loi Pinel peut vous faire bénéficier d'une réduction d'impôts jusqu'à 6 000 € / an.



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.



Pour rendre votre espace à vivre encore plus moderne et fonctionnel, il vous est possible de choisir et de personnaliser certaines prestations parmi notre catalogue d'une vingtaine d'options.



Vue B

UN PARC HABITÉ

Lieu de vie inédit

Cette petite résidence tournée vers son jardin intérieur, est composée de 3 îlots de seulement 2 et 3 étages plus attiques. L'architecture contemporaine inspirée par vos envies, est rythmée par une succession douce d'espaces extérieurs au caractère intimiste. La façade alterne avec finesse et élégance baies vitrées généreuses et brises vue harmonieux. Dans une atmosphère apaisante un cœur d'îlot paysager vous accueille. Au sein de ce jardin, voulu comme une respiration dans la ville, le potager est une invitation aux saveurs et au partage. On cueille au gré des saisons dans un tableau aux multiples couleurs. Au milieu de ces plantations gourmandes et ces venelles, des jeux feront le bonheur des plus petits. LIVIN'PARC a été conçu pour cultiver la convivialité et le bien-être au quotidien. Le local vélo s'habille de bois, en affinité avec l'environnement et l'ambiance naturelle des lieux.



DES INTÉRIEURS

qui font la différence

Du 2 au 4 pièces, tous les appartements se prolongent d'un jardin privatif ou d'une terrasse plein ciel jusqu'à 81 m². LIVIN'PARC offre des configurations qui répondent aux attentes des familles d'aujourd'hui et aux tendances durables en matière de besoins résidentiels. Certains 2 pièces profitent d'une extension de 6 m² pour réaliser un bureau, ou un dressing. Certains 3 pièces bénéficient de 2 chambres avec leur salle de d'eau privative, idéal pour la colocation. Certains 4 pièces s'agencent dans un esprit loft avec un espace de 34 m² à personnaliser selon ses besoins. À la faveur d'une double exposition, vos intérieurs sont lumineux tout au long de la journée.



Liv In Parc;

9 rue du Luxembourg
37100 Tours

Au cœur d'un espace de paysager de qualité, la résidence LIV'IN PARC propose une vie paisible et connectée. Du 2 au 4 pièces, tous les appartements disposent d'une surface extérieure pour profiter des beaux jours : jardins privatifs en rez-de-chaussée, terrasses pour les étages. Pour s'adapter aux envies de tous, plusieurs logements sont modulaires.

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

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**

GROUPE **D** Edouard
Denis

*Sources : Google Maps dans des conditions normales de circulation / Fil Bleu, compagnie de transport de Tours - tours-metropole.fr - les meilleurs classements du territoire / meteojob.com + meilleurtaux.com - janvier 2022 / France Bleue / Challenge 2018 / L'Express 2018 / Figaro Immo juin 2018 / univ-tours.fr.** Numéro vert, appel gratuits. [1]La conception du projet respecte les dispositions de l'article 4 de la loi "Grenelle 1" du 3/08/09 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 / (m2 an) en moyenne. La performance énergétique à atteindre correspond à celle de l'immeuble ou de la résidence dans son ensemble. Le résultat du diagnostic de performance énergétique qui sera réalisé pour chaque logement avant livraison, pourra donc différer de celui mentionné pour la résidence ou l'immeuble, notamment en fonction de la situation, de l'orientation ou encore des équipements et prestations optionnels souhaités par l'acquéreur pour le lot réservé. [2] 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 locataires sous plafonds de ressources. Les conditions sont définies à l'article 199 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 200-0 A du CGI. [3] PTZ Le Prêt à taux zéro est accessible sous conditions de ressources, aux personnes physiques désirant devenir propriétaire de leur première résidence principale (ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des 2 années précédant la nouvelle acquisition). 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 ou avec nos conseillers commerciaux au 0 800 950 750. EDOUARD DENIS Transactions - RCS AMIENS 477 564 868. Document non contractuel, illustrations dues à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble susceptibles d'adaptations. Perspectives : X / Architecte : X / © photos : X. Création : CQFD Communication - Groupe Vertical. Mars 2022