



L'Aure

Cultivez la douceur de vivre

GROUPE **D** Edouard
Denis

Bayeux, la douceur de vivre

Située dans le département du Calvados, en région Normandie, la ville de Bayeux occupe une position privilégiée à seulement 7 kilomètres⁽¹⁾ des côtes de la Manche et des premières plages. Bâtie dans les terres, la commune profite d'un environnement calme entre nature et campagne loin de l'agitation urbaine. Célèbre pour sa tapisserie du XI^e inscrite au registre

« Mémoire du Monde » de l'Unesco, Bayeux affiche un patrimoine architectural exceptionnel datant essentiellement de l'époque médiévale. Entouré de remparts, le cœur de ville oscille entre charme et authenticité. Vous allez adorer déambuler dans ses ruelles bordées de maisons à pans de bois, de manoirs à tours, de grandes demeures et d'élégants hôtels particuliers. Sa cathédrale Notre-Dame est un joyau d'architecture romane et gothique.

PRENDRE LE TEMPS DE VIVRE, TOUT SIMPLEMENT

Traversée par l'Aure, Bayeux offre un cadre de vie d'exception à ses habitants qui y coulent des jours heureux. La petite rivière, véritable supplément d'âme de la ville, apporte quiétude et sérénité. Ressourçant ! Sur ses rives, on peut encore apercevoir d'anciens moulins équipés de roue à aubes et de déversoirs, témoignage de son riche passé agricole.

Aujourd'hui, la commune a su se réinventer, offrant confort, modernité et facilités aux Bayeusains. Commerces, marchés hebdomadaires, services de proximité, équipements sportifs, établissements scolaires... répondent au bien-être et aux besoins des habitants.



12 682 habitants



4^e ville du département



Capitale du Bessin



Ville fleurie (3 fleurs)

Un important vivier économique



6 zones d'activités



550 entreprises enregistrées au registre de l'industrie et du commerce



Fréquentation locale et potentiel touristique hors-norme



Industries agro-alimentaires de renom



Terre d'ingénierie et de haute technologie



Ici, regarde ces belles pierres, ces portails accueillants, ces sculptures couvertes de lichens, ces arbres et la mer toute proche qui ne se voit pas, mais qu'on sent.

Adrien Goetz,
historien de l'art
et romancier français.



UNE VÉRITABLE VIE DE QUARTIER

TRANSPORTS

- **En voiture** : à 20 min⁽¹⁾ de Caen (RN 13), 1h15⁽¹⁾ de Cherbourg (RN13) et 2h⁽¹⁾ de Rennes (A84)
- **En train** : gare TER Bayeux à 2h⁽¹⁾ de Paris (axe Paris-Cherbourg), 20 min⁽¹⁾ de Caen, 2h40⁽¹⁾ de Rennes (axe Caen-Rennes)
- **En bus** : Bybus arrêt : Médiathèque Les 7 lieux à 300 m⁽¹⁾ du programme
- **En vélo** : pistes cyclables pour rejoindre le centre-ville

COMMERCES

Tous vos commerces de proximité

- Boulangeries
- Boucherie-Charcuteries
- Banques
- Pharmacies
- Tabac-presse
- Restaurants/Bars

- Hyper marché (E.leclerc à 1 km⁽¹⁾ – accessible à pied du programme)
- Centre commercial Carrefour à 2,5 km⁽¹⁾
- Zone commerciale : Saint Vigor le Grand (2 km⁽¹⁾)

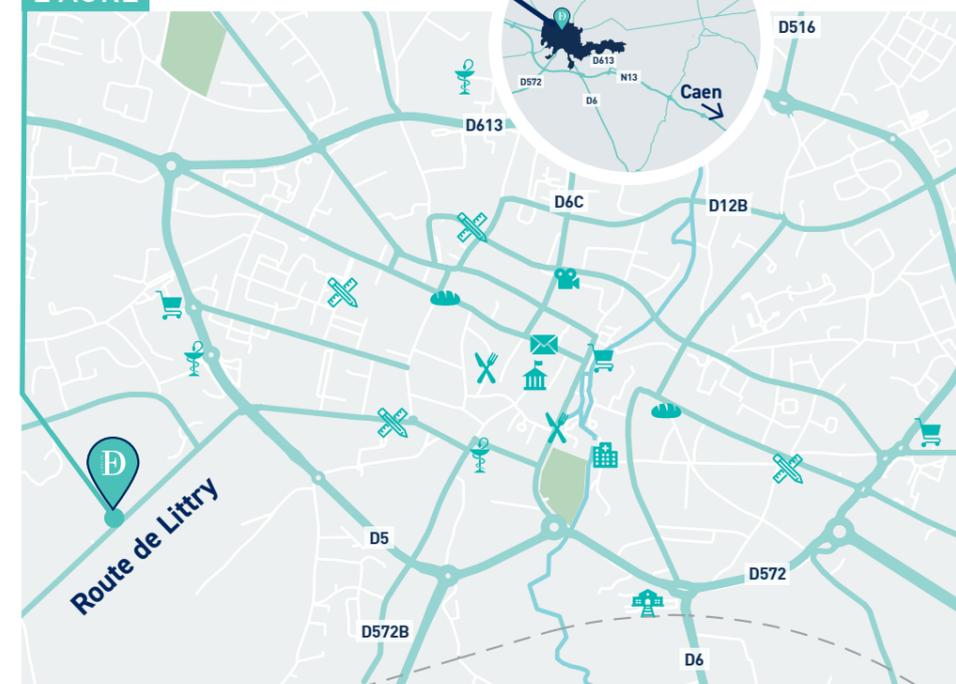
ÉCOLES

À proximité

- 2 crèches
- 5 écoles maternelles et primaires
- 3 collèges
- 2 lycées
- 2 groupements secondaire

BAYEUX

L'AURE



DES LOISIRS POUR TOUS

SPORTS

- 6 stades
- 5 gymnases
- 4 espaces multisports
- Un skate-park
- Un park fitness
- Un practice de golf
- Un centre aquatique intercommunal Auréo
- De nombreux clubs et associations sportives (cyclisme, aikido, badminton, boxe, football...)

CULTURE

- Ludothèque
- 4 salles de spectacle
- 1 cinéma
- Musée de la Tapisserie
- 1 jardin botanique
- Musée Mémorial de la Bataille de Normandie
- Musée d'Art et d'Histoire Baron Gérard
- École municipale de musique
- École municipale des beaux-arts

ACTIVITÉS

- Plage d'Omaha Beach à 20 km⁽¹⁾
- Plage de Normandy Beach à 13 km⁽¹⁾



**UN QUARTIER AGRÉABLE À VIVRE,
À DEUX PAS DU CENTRE-VILLE**

Construite en parfaite harmonie avec son environnement, votre résidence **L'Aure** vous accueille dans un cadre authentique et naturel. Une invitation au bien-être.

- Votre résidence L'Aure est idéalement placée**
- À 2 km⁽¹⁾ du centre-ville de Bayeux
 - À 10 km⁽¹⁾ des plages de Normandie
 - À 30 km⁽¹⁾ de Caen

M²
LOGEMENTS
2 bâtiments
61 appartements
de 1 à 4 pièces

Des intérieurs chaleureux et lumineux
Des espaces extérieurs pour tous : terrasse, loggia et rez-de-jardin

P
STATIONNEMENTS

Parking extérieur sécurisé
Parking en sous-sol

€
FISCALITÉ
Non éligible au PINEL





LES POINTS FORTS

- Localisation idéale, proche du centre-ville et au calme
- À proximité des commerces et écoles
- Architecture contemporaine et épurée
- Appartements fonctionnels
- Places de parking sécurisées
- Espaces extérieurs : loggia, terrasse ou rez-de-jardin
- Résidence fleurie et arborée
- Local vélos

ENVIRONNEMENT & PRESTATIONS DE QUALITÉ



ISOLATION

- Fenêtre et portes-fenêtres en PVC gris anthracite
- Double vitrage
- Volets roulants électrique



CHAUFFAGE

- Radiateurs en acier, couleur blanche
- Chauffage et eau chaude au gaz individuel
- Chaudière individuelle gaz à condensation



SÉCURITÉ

- Parking sécurisé avec une barrière
- Porte palière avec serrure à 3 points 2 étoiles
- Accès résidence avec une barrière électrique levante



PARKING

- Parking privatif aérien et en sous-sol



SOL

- Pièces sèches (y compris cuisines ouvertes sur séjour) : sol stratifié
- Pièces humides : carrelage grès émaillé



MUR ET PLAFOND

- Peinture blanche



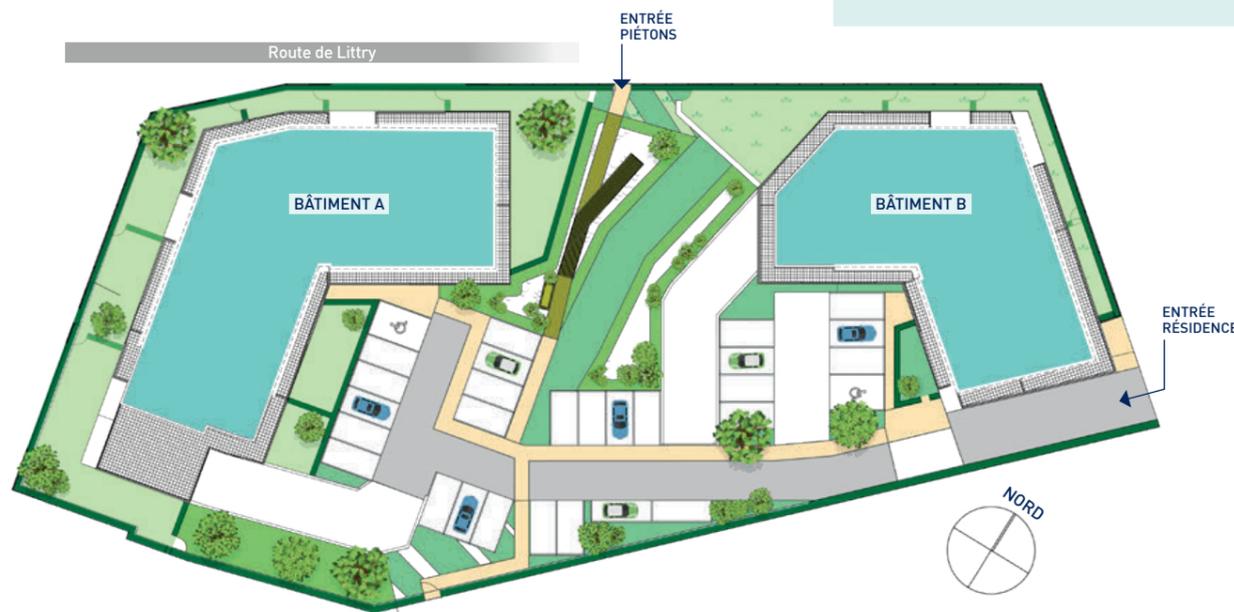
ÉQUIPEMENT

- Receveur de douche
- Vasque sur meuble avec miroir
- Bandeau lumineux et robinetterie mitigeur
- Ventilation Mécanique Contrôlée
- Sèche serviettes
- Electricité conforme à la norme NFC 15-100
- Prise RJ45 dans le séjour et chambre principale
- Placards intégrés selon plan



EXTÉRIEUR

- Espace vert aménagé
- Appartement : loggia ou terrasse, jardin en rez-de-chaussée



L'AURE : UNE RÉSIDENCE CONVIVIALE ET CHALEUREUSE OÙ VIVRE HEUREUX. VOTRE BONHEUR A TROUVÉ SON ADRESSE !





Route de Littry
14 400 Bayeux

Blottie dans les terres de Normandie, entre Caen et Cherbourg, la ville de Bayeux est une merveille d'architecture. Ici, le temps semble s'être arrêté et les rues se lisent comme dans un livre d'Histoire.

Traversée par l'Aure, la commune évolue au son des clapotis et des méandres de cette jolie rivière. Comme pour nous signifier à tous, qu'ici, la vie est si douce.

Les beaux jours sont propices aux balades le long des magnifiques plages de Normandie. À moins que vous ne préféreriez-vous adonner aux nombreux sports nautiques qui s'y pratiquent. Et profitez du bon air vivifiant de la mer.

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