

LOUXOR

Plus qu'une résidence,
votre port d'attache

Laissez-vous charmer par Cherbourg

Cherbourg-en-Cotentin est un de ces havres de paix que la Normandie garde jalousement. À la pointe du département de la Manche, au nord de la péninsule du Cotentin c'est un petit bout du monde qui respire le calme. Résolument tournée vers la Manche, cette petite bourgade abrite un port de pêche où viennent accoster des chalutiers aux coques colorées qui ajoutent à l'ambiance du marché au poisson. Le port de plaisance est quant à lui célèbre pour accueillir de grands événements nautiques comme la course du Figaro.

UNE TERRE DE CULTURE

À Cherbourg-en-Cotentin, vous profitez de la plage de Collignon à Tourlaville ou de la plage de Querqueville mais vous y découvrirez la très riche Cité de la Mer, le Musée de la Libération qui présente le rôle majeur de la ville et de son port lors du débarquement, la Basilique Sainte-Trinité adossée aux Remparts, ses sentiers de promenades le long du littoral pour profiter de cet air incomparable venu du large.

ENTRE HISTOIRE ET AVENIR

De juin 1944 à la fin de la guerre, Cherbourg est le point du débarquement. Aujourd'hui, le port de Cherbourg-en-Cotentin est le premier port de France pour les énergies renouvelables et possède la plus grande rade artificielle d'Europe. Première ville de Normandie, c'est un pôle culturel, industriel, artistique et écologique attractif.



1^{ère} ville de la Manche



4^e ville de Normandie



1^{er} port français pour les Énergies Marines Renouvelables

4 secteurs d'activité phare



La construction nautique et navale



Le développement des énergies marines renouvelables



L'agroalimentaire



Activités autour de la mer



UNE VÉRITABLE VIE DE QUARTIER

TRANSPORTS :

- **En bus** : Ligne 3 et 4 arrêt du « Agora » située à 600 m de la résidence donnant accès à Cherbourg centre en 25 minutes (un bus toutes les 5 minutes).
- **En voiture** : Accès à la départementale D650 (en 5 minutes) reliant à la N13, qui permet de rejoindre l'autoroute A84 (vers Rennes, Nantes, Caen, Rouen et Paris).
- **En train** : Gare de CHERBORUG à 4 km de la résidence (10 minutes en voiture) TER pour Caen en 1h, TER pour Rouen en 3h et TER pour Paris en moins de 4h

COMMERCES :

- Tous vos commerces de proximité à 1km**
- Boulangerie
 - Pharmacie
 - Epicerie
 - Supermarché Intermarché à 1,5 km
 - Supermarché E. Leclerc à 2,5 km
 - Centre-ville de Cherbourg à 4,4km
 - Centre commercial « Les Eliès » à 5,2 km

ÉCOLES :

- À proximité**
- 2 crèches
 - 2 maternelles
 - 6 écoles primaires
 - 3 collèges
 - 4 lycées

CHERBOURG-EN-COTENTIN (50)

LE LOUXOR



DES LOISIRS POUR TOUS

Activités sportives et associatives au cœur de la ville

- 1 école de voile
- 1 club de kayak en mer
- 1 pôle plongée départemental
- 3 clubs de tennis
- 2 complexes multisports
- 5 piscines
- 1 pôle handball
- 1 pôle basketball
- 1 dojo
- 3 cinémas
- 4 musées
- 1 théâtre (scène nationale, le théâtre du Trident)
- Près de 1200 associations sportives, culturelles, de loisirs...
- 1 médiathèque

ACTIVITÉS :

- Plage de Collignon à 4 km
- Théâtre du Trident à 4,5 km
- Cité de la mer à 6 km





UNE SITUATION
TRÈS EN VUE

Intégrée au cœur du nouveau quartier

« Les Jardins de l'Agora »,
en léger retrait
de l'hypercentre,
votre Résidence **Le Louxor**
vous invite à apprécier
un art de vivre très nature.

La résidence **Le Louxor** est idéalement placée

- À 10 minutes en voiture de la plage
- À 10 minutes du centre-ville, des commerces des lieux de culture et des ports de plaisance et de pêche.



39 APPARTEMENTS
du 2 au 4 pièces

8 MAISONS
4 pièces



STATIONNEMENTS

Parking extérieur
sécurisé

1 à 2 places /
appartement

Places aériennes
et garage
pour les maisons



FISCALITÉ
Possibilité
de PLS privé

TVA à 10%

LES POINTS FORTS

- Localisation idéale, proche du centre-ville et au calme
- À proximité des commerces et écoles
- Architecture contemporaine et épurée
- Appartements fonctionnels
- Place de parking sécurisée pour chaque appartement, garage pour les maisons
- Espaces extérieurs : balcons, terrasse ou jardin
- Résidence fleurie et arborée

ENVIRONNEMENT & PRESTATIONS DE QUALITÉ



ISOLATION :

- Fenêtre et portes-fenêtres en PVC blanc
- Double vitrage
- Volets roulants manuels



CHAUFFAGE :

- Radiateurs en acier, couleur blanche
- Chauffage et eau chaude au gaz individuel
- Sèche serviettes électriques
- Maisons : pompe à chaleur
- Logements intermédiaires : chaudière individuelle gaz à condensation



SÉCURITÉ :

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



PARKING :

- Parking privatif aérien pour les appartements
- Places de parking aériennes et garage pour les maisons



SOL :

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



MUR ET PLAFOND :

- Peinture blanche
- Faïence murale sur 2 mètres de haut au droit de la baignoire et/ou de la douche



ÉQUIPEMENT :

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



EXTÉRIEUR :

- Espace vert aménagé
- Appartement : balcon ou terrasse et jardin, cellier
- Maisons : terrasse et jardin



LE LOUXOR, PLUS QU'UNE RÉSIDENCE, UN APPEL À L'ART DE VIVRE



LE LOUXOR

Rue du Tôt Neuf
50120 Cherbourg-en-Cotentin

Cherbourg-en-Cotentin est un concentré de Normandie : à la fois port de pêche, de plaisance et d'industrie, à la fois ville de culture, de nature, de plage et de parcs. C'est dans le cadre apaisant du nouveau quartier Les Jardins de l'Agora, à quelques minutes du centre-ville et de toutes les commodités, que se trouve les appartements et maisons de la résidence Le Louxor.

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