



ARCHITECTURE DE TRADITION ET ÉCRIN
DE VERDURE... *la normandie à votre porte*





La côte fleurie et ses grandes plages de sable pour un air de vacances toute l'année



Les façades très identifiables du centre-bourg de Pont-l'Évêque



La campagne verdoyante du Pays d'Auge

UNE LOCALISATION EXCEPTIONNELLE *pour une vie dynamique aux portes du Pays d'Auge*

Bénéficiant d'une situation géographique idéale, conciliant la proximité du bord de mer et l'accès immédiat à une campagne paisible, Pont-l'Évêque est une ville très vivante qui attire de nombreux visiteurs. A l'entrée de la ville, l'Écrin du Coteau a naturellement trouvé sa place dans le paysage et offre à ses futurs acquéreurs une qualité de vie rare.

Nichée dans une campagne verdoyante préservée, au cœur du Pays d'Auge, desservie par la gare SNCF sur la mythique ligne Paris-Deauville, l'autoroute A13 et l'aéroport de Saint-Gatien-des-Bois, Pont-l'Évêque bénéficie d'une situation géographique d'exception, en plein carrefour de la Normandie mais aussi du dynamisme de la côte fleurie et des services qui lui sont associés.

Lieu de passage et de commerce, ville touristique avec ses façades à pans de bois coloré, Pont-l'Évêque est le reflet de la richesse et la diversité du patrimoine de la région et l'ambassadrice d'une certaine douceur de vivre qui associe culture, loisirs et gastronomie (le fromage, le cidre, le calvados...).

Le lac de Pont-l'évêque et sa base nautique



Un centre-bourg très vivant à proximité et un environnement verdoyant, idéal pour les cyclistes et les piétons.

L'écrin du Coteau se situe à l'entrée de la ville, dominant légèrement, vous pourrez rejoindre la rue Saint-Michel et tous ses commerces et services en quelques minutes à pied quand la zone commerciale la plus proche est à quelques km en voiture. Pour les familles avec des enfants, écoles à proximité et équipements sportifs ou culturels ne manquent pas. Dans un rayon de moins de 10 km vous pourrez profiter de toute la campagne normande et des loisirs qui s'offrent à vous : golf, randonnée, vélo, pêche ou baignade dans le lac, chacun peut trouver l'activité qui lui correspond.

Nul doute que vous tomberez sous le charme de l'écrin du Coteau et que vous pourrez investir ici avec la garantie d'un placement haut-de-gamme et pérenne.

PÔLE ECONOMIE ET SERVICES

> Bassin proche de plus de 450 entreprises dont certaines rayonnent à l'international : Tipiak planification, Sales et Logistics Motors, L'épi d'Or, Munksjö, Calor, Cazeneuve machine..

> La ville compte 50 artisans, commerçants et professions libérales

PÔLE ANIMATION ET COMMERCES

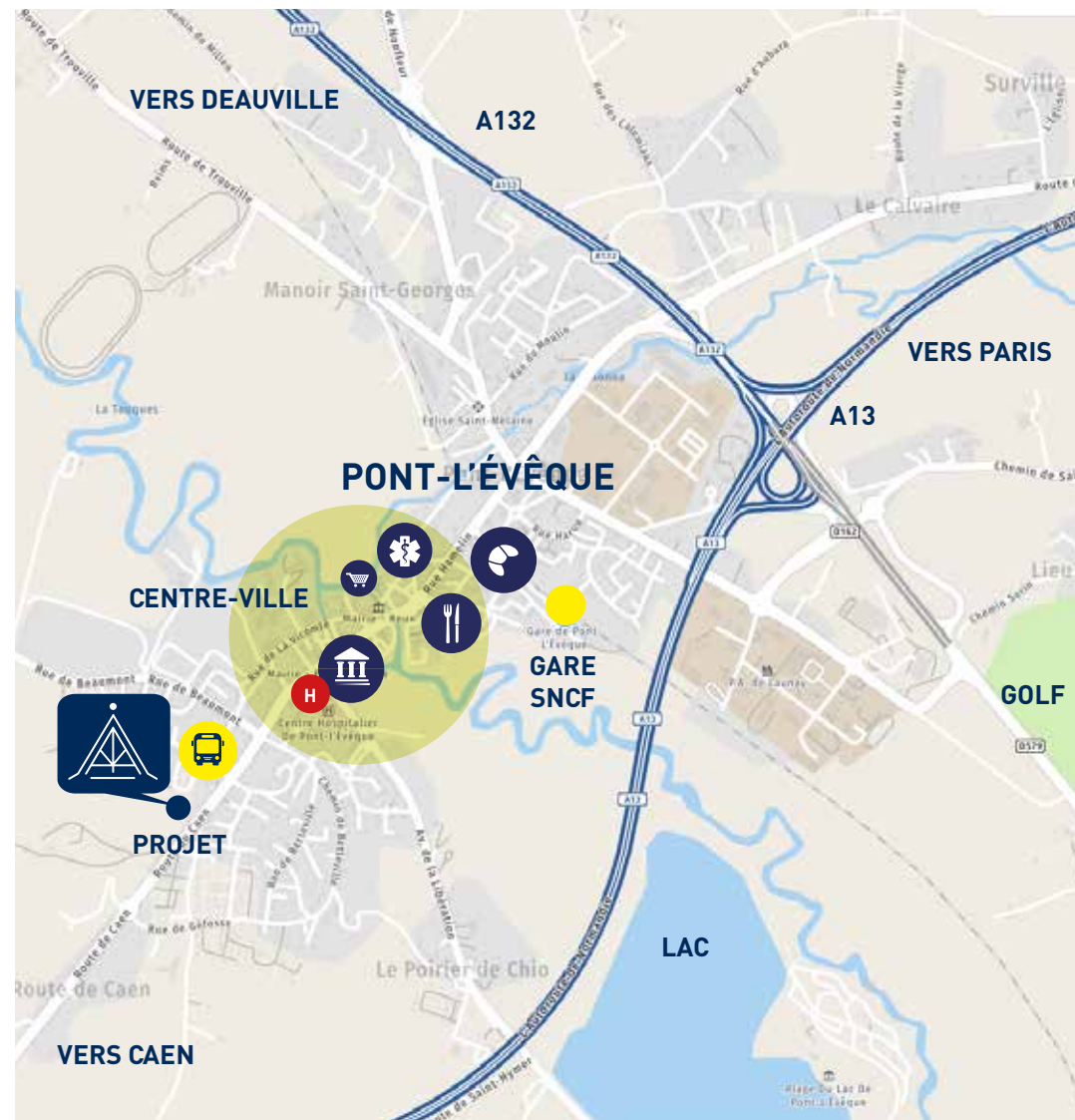
> Rue commerçante Saint Michel s'étendant sur 1km : boulangerie, supermarché Utile, boucherie, poissonnerie, fleuriste, banques, opticien, bar, presse, coiffeurs, pharmacie, bijouterie, opticien, restaurants, fruitiers, etc...

> Marchés hebdomadaires : lundi, place Foch

> Zone commerciale accueillant plusieurs grandes enseignes à 1,5km (Netto, Biocoop, Station essence...)

PÔLE SCOLAIRE ET LOISIRS

- > 1 école maternelle et primaire publique à 700 m
- > 1 école maternelle et primaire (du Bon Pasteur) privée à 1,1 km
- > 1 collège (Gustave Flaubert) à 650 m
- > 6 lycées près de Pont-l'Évêque (Lisieux, Deauville, Trouville/mer)
- > Nombreuses infrastructures sportives et culturelles sur la ville : domaine équestre, camping du lac, stade de football, centre socio-culturel, école de musique, centre de loisirs...



Centre-ville et commerces de proximité..... 10 mn
Ecoles..... 8 à 12 mn
Gare routière / Arrêt Montfiquet / Ligne 36... 1 mn

Aux alentours

- > Golf de Saint-Julien
- > Circuit automobile EIA
- > Base de loisirs
- > Châteaux et jardins



Zone commerciale 3 mn
Gare SNCF Paris/Deauville..... 4 mn
Bords de mer 20 mn
Aéroport de Deauville 20 mn
Sortie directe A13 et A132
Paris 180 km
Aéroport Roissy/Charles de Gaulle 2h15

**Activités, loisirs et commerces
Tout est à proximité immédiate !**



Route de Caen

Rue le Cormier

L'architecture, traditionnelle et de caractère, s'intègre parfaitement à l'environnement et donne charme et élégance à la résidence.



UNE ARCHITECTURE ÉLÉGANTE, *avec une belle vue dégagée*

L'écrin du Coteau ressemble à un petit domaine. Les 56 appartements, allant du T1 bis au T4, bénéficient tous d'une vue dégagée et d'une bonne exposition permettant de profiter pleinement des espaces extérieurs, balcons, terrasses ou jardins et goûter ainsi à la douceur de vivre en Normandie.

PARTIES COMMUNES

- › SAS d'entrée avec portes d'accès vidéophone et digicode, ouverture par badge Vigik
- › Parking privé accessible par porte automatique contrôlée par télécommande
- › Ascenseur
- › Espaces paysagers qualitatifs et conservés (arbres hautes tiges)
- › Hall décoré
- › Local à vélos

Offrant de petites typologies, du T1 bis au T4, le programme se compose de deux immeubles d'habitation de faible hauteur (gabarit R+ 2+combles aménagés) respectivement répartis en 36 et 20 logements.

Le bâtiment A, visible sur le plan, possède un sous-sol à usage de parking. Les autres stationnements sont en extérieur. L'ensemble de la résidence est à accès sécurisé.

Située à l'entrée de la ville, les deux immeubles sont implantés en retrait des deux rues, s'adaptant à la pente naturelle du terrain. L'espace paysager est déjà développé grâce à la conservation d'une majeure partie des arbres existants sur le terrain et des talus boisés. De nouveaux arbres seront plantés en complément.

Le traitement architectural des façades avec des volumes de toitures en décrochés, ponctuées de levées de toiture de grandes lucarnes avec charpente en ferme apparente donne tout son style et sa qualité à l'ensemble.







*Choisir l'écrin du Coteau,
c'est l'impression de vivre
un peu en vacances
toute l'année !*



TOUT LE CONFORT DU NEUF *pour un programme haut-de-gamme*

L'écrin du Coteau, c'est 56 logements aux typologies variées, allant de 34 à 82 m² avec 2 places de parking réservées pour tout logement à partir de 50 m², et des expositions majoritairement Sud et Est pour les espaces extérieurs présents pour tous les logements. L'occasion d'investir dans un logement au plus près de ses envies et de son mode de vie.

La résidence respecte l'esprit architectural de la région et s'insère parfaitement dans le quartier résidentiel et les paysages environnants.

L'attention particulière portée au cadre de vie se retrouve également dans les prestations proposées avec par exemple un local à vélos en sous-sol et rez-de-chaussée ou encore quelques celliers en étage dans les parties communes.

Les expositions favorisant la luminosité, les surfaces des pièces agencées de façon classique, la cuisine ouverte sur le séjour, en font des lieux de vie conviviaux, particulièrement agréables et faciles à vivre.

La présence de terrasses, balcons ou jardins en rez-de-chaussée, de bonne tailles et pour tous les logements en font un programme d'exception.

DES PRESTATIONS ÉLÉGANTES ET PÉRENNES

- > Fenêtres et portes fenêtres en PVC blanc, double vitrage, volets roulants électriques dans toutes les pièces au RDC, et dans les chambres aux étages
- > Radiateurs en acier laqué Chauffage gaz individuel
- > Porte palière, serrure à 3 points
- > Sol pièces sèches : sol stratifié
- > Salle de bains et cuisine : carrelage grès cérame 45*45
- > Murs et plafonds : peinture blanche
- > Faïence murale salle de bains, au pourtour de la douche ou de la baignoire
- > Salle de bains équipée de baignoire ou receveur de douche, vasque sur meuble avec miroir et bandeau lumineux et robinetterie mitigeuse
- > VMC
- > Électricité conforme à la norme NFC 15 100
- > Prise RJ45 dans séjour et chambres





L'ÉCRIN DU COTEAU
Route de Caen - Rue le Cornier
PONT L'ÉVÊQUE

Au cœur d'un décor normand de carte postale, Pont-l'Évêque bénéficie d'une implantation géographique parfaite pour profiter de la Côte Fleurie en retrait de la foule des bords de mer de Deauville ou Trouville. Implanté dans un quartier résidentiel qualitatif, bénéficiant de tout le confort, cet ensemble élégant de 2 résidences conviviales, vous offre une qualité de vie qui conjugue plein air à la campagne et vie active.

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 œuvre 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



www.edouarddenis-immobilier.com

0 800 950 750*

GRUPE **D** Edouard
Denis