

LES JARDINS
DE PHAË

ACANTHE & BRUYÈRE

LAVAL - QUARTIER DU BOURNY
RUE BERTHE MARCOU



Chaque année à Noël, les illuminations «les Lumières de Laval» font briller la ville de mille feux dans une ambiance féérique

LAVAL et ses richesses insoupçonnées

Laval, capitale de la Mayenne se situe à un emplacement stratégique à égale distance de Rennes, d'Angers et du Mans.

Étape de l'axe Paris-Brest, desservie par 8 TGV Atlantique, elle présente aussi tous les atouts d'une ville où il

fait bon vivre. Cité d'art et d'histoire, elle offre à ses habitants ses ruelles pavées, ses vieilles pierres et son château médiéval. Les berges de la Mayenne accueillent promeneurs et cyclistes pour de belles échappées.

Les nombreux parcs, jardins et forêts alentours lui valent de figurer au rang des « villes et villages fleuris ».

LAVAL
EN CHIFFRES



49 573
HABITANTS



25 ha
DE PARCS
& JARDINS



850 ha
DE FORÊTS



48
ASSOCIATIONS
DE SPORTS
& LOISIRS

Une ville de plus en plus attractive

Forte de la présence de nombreuses entreprises, dont certaines de dimension internationale, Laval se révèle de plus en plus attractive. Active, elle offre de belles perspectives économiques et bénéficie d'un des taux de chômage les plus faibles de France. Capitale de la réalité virtuelle et augmentée avec le "Laval Virtual Center", la ville affiche son avance et sa curiosité pour les nouvelles technologies. 820 commerces, 5 marchés animent l'espace urbain et dynamisent le centre-ville.

La présence d'établissements d'enseignement, de la maternelle à l'université, représente un atout majeur pour les jeunes qui contribuent eux aussi à la vitalité ambiante. Les infrastructures de loisirs, culturelles et sportives sont également une source d'attrait multi-générationnel.

Laval et son agglomération attirent des citadins de grandes villes qui viennent chercher emploi et cadre de vie agréable situés à seulement 2 heures de la capitale.



TOUS LES ATTRAITS DE LAVAL



- > Rennes en 58 min.
- > Angers en 1h15
- > Nantes en 2h



- > Rennes en 24 min.
- > Le Mans en 30 min.
- > Paris Montparnasse en 1h15

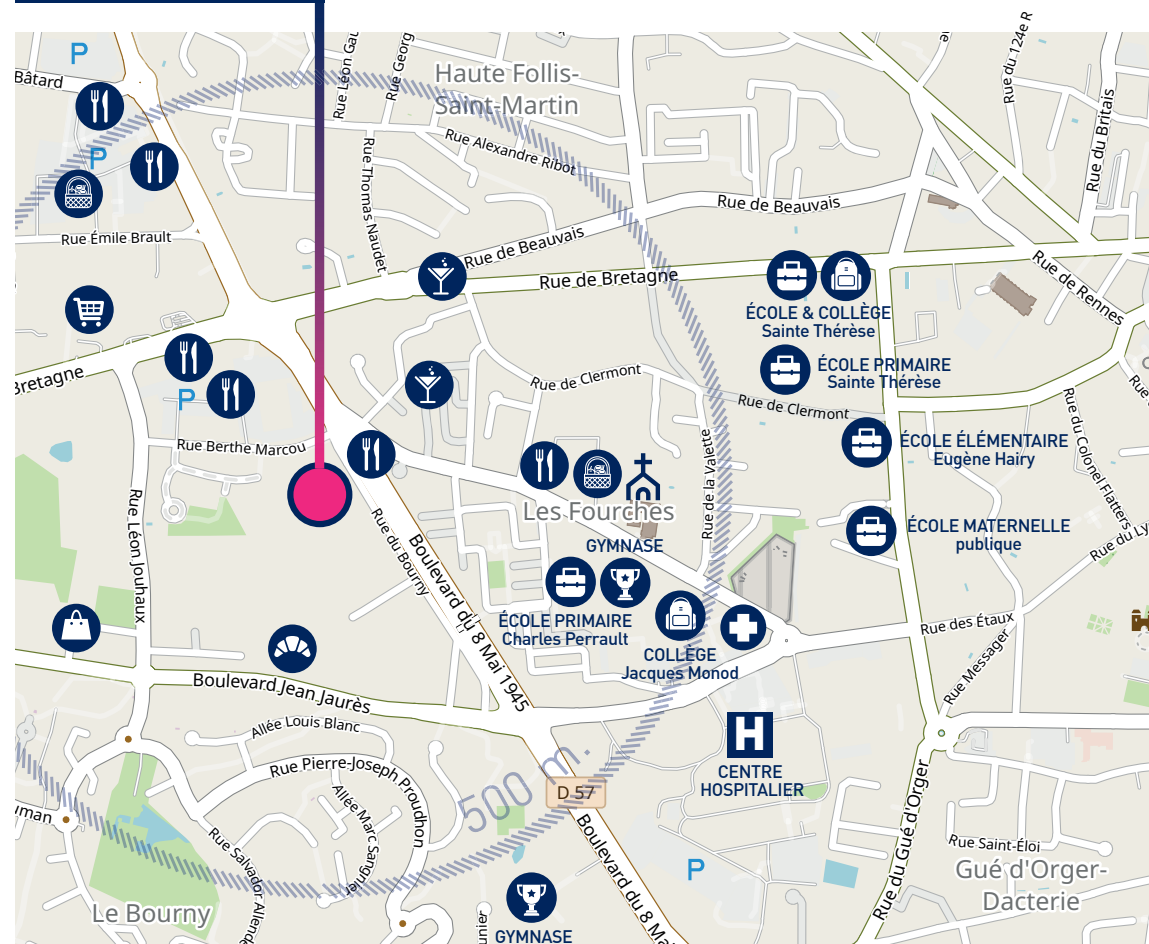


Le nouveau visage du quartier du Bourny : un village dans la ville

Les jardins de Phaé ont élu domicile, à l'angle des rues du Bourny et Berthe Marcou, au cœur d'un espace calme et résidentiel au sud-ouest de la ville. Tout en se fondant avec douceur à l'environnement existant, la résidence vise à redynamiser cet ancien quartier au charme intemporel et en devenir. Accolés à une coulée verte plongeant vers la rue Léon Jouhaux, Les Jardins de Phaé promettent un cadre de vie verdoyant et serein au quotidien pour ses résidents.

Ici chacun trouve sa place. Les amateurs de pain frais, trouvent leur bonheur au « fournil du Bourny ». Les supermarchés Aldi ou Leclerc ne sont pas loin pour les courses familiales. Quelques minutes de voiture suffisent pour rejoindre l'école primaire, le collège ou le lycée les plus proches. Pour se distraire à tout âge, le cinéma ou la piscine sont accessibles en moins de 10 minutes.

LES JARDINS
DE PHAÉ
ACANTHE & BRUYÈRE
Rue Berthe Marcou
53000 LAVAL



> Ligne LANO / B / E
arrêt 8 MAI
à 2 min. à pied du programme



> À 17 min. en bus
du centre-ville



> À 500 m du
centre hospitalier

Une résidence aérée et verdoyante

2 & 3 pièces

ACANTHE
Bâtiment A

VUE A

Illustration non contractuelle

Habiter dans un parc

Comme deux jolies fleurs, les immeubles **Acanthe** et **Bruyère des Jardins de Phaé** semblent avoir poussé au cœur d'un beau jardin. Les espèces végétales existantes ont été préservées et de nouvelles ajoutées afin de créer un vaste écrin de verdure. Des arbres majestueux, chênes, ormes, frênes...côtoient de petits arbustes houx,

néflier ou osier à bois jaune, parmi lesquels se faufilent gracieusement des cheminements pour piétons et vélos. La circulation intérieure de la résidence est organisée pour faciliter le déplacement et le stationnement des voitures. Chaque appartement dispose d'une place extérieure. Un local à vélos sécurisé est prévu aux abords de chaque immeuble.





Plan de masse non-contractuel



ACANTHE
Bâtiment A

BRUYÈRE
Bâtiment B

Flashez et découvrez
la maquette numérique

*Les futurs résidents
apprécieront
le privilège de vivre
dans un parc habité
qui variera de couleurs
au gré des saisons.*

Une architecture **contemporaine et sobre**



VUE C

ENTRÉE DE LA RÉSIDENCE
Rue Berthe Marcou

Nature urbaine

De 2 étages seulement, en forme de L, Acanthe et Bruyère bénéficient d'une architecture contemporaine en harmonie avec cet environnement végétal.

Afin d'allier en douceur nature et paysage urbain les enduits clairs des façades jouent délicatement sur des nuances de blanc et d'ocre différenciant les 2 bâtiments

quasiment identiques. Les balcons avec vue sur le jardin captent la lumière grâce à leur vitrage transparent et créent de beaux effets accentués par les pares-vues en métal ajouré. Les toitures terrasses apportent une touche de modernité à l'ensemble de ce lieu conçu pour le bien-être.

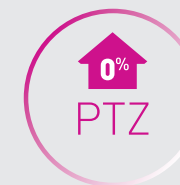
LES AVANTAGES D'UN LOGEMENT NEUF

- 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



PINEL B2 DÉROGÉ 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⁽¹⁾.



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⁽²⁾.



Le confort en intérieur

La lumière entre généreusement au sein des appartements dotés de belles orientations. Les volumes des pièces de vie avec la cuisine ouverte sur le séjour procurent une sensation d'espace, accentuée par les teintes claires des murs et des revêtements de sols. Double vitrage et volets électriques (en option) permettent de conserver la quiétude et la chaleur intérieure. Tous les appartements profitent de belles expositions et d'espaces extérieurs. Les vastes

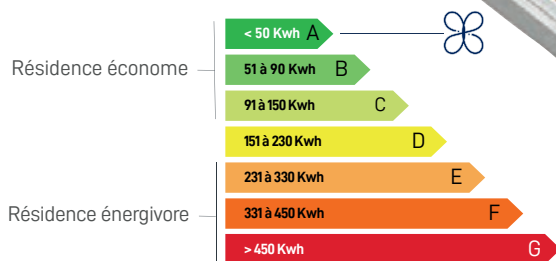
balcons offrent de belles vues dégagées et les jardinets à usage privatif sont aménagés avec une terrasse pour y créer un espace relaxant. Une cuisine équipée peut être installée sur demande. Les grands appartements sont dotés d'un cellier. Les salles d'eau ou de bains sont quant à elles aménagées avec sèche-serviette. Un grand confort accessible à tous grâce aux halls d'entrées sécurisés et aux ascenseurs présents dans chacun des bâtiments.



LA RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012 POUR UN MEILLEUR CONFORT (3)

La résidence Les Jardins de Phaé 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.

(3) 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.



UN CHOIX D'OPTIONS

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'options.

EXEMPLE D'APPARTEMENT Réf. A 1209 3 PIÈCES / 62,60 m²

- . Entrée/Placard : 8,19 m²
- . Séjour/cuisine : 24,38 m²
- . Chambre 1/Placard : 13,81 m²
- . Chambre 2 : 9,13 m²
- . Salle de bains : 5,87 m²
- . Wc : 1,22 m²
- . Balcon : 3,13 m²

- ① • Belle entrée avec placard (selon plan)
- ② • Espaces de nuit au calme
- ③ • Cuisine ouverte
- ④ • Grande salle de bain
- ⑤ • Chaudière gaz individuelle au ballon d'eau chaude électrique (selon plan)
- ⑥ • Profond balcon

LES JARDINS DE PHAÉ

Rue Berthe Marcou
53000 LAVAL

Au cœur d'un secteur de Laval en plein renouveau, **LES JARDINS DE PHAÉ**, tel un parc habité, dessinent la renaissance du quartier du Bourny. Avec des implantations largement en retrait des voiries, les bâtiments Acanthe et Bruyère offrent des appartements de 2 et 3 pièces idéalement orientés. De profonds balcons ou jardins privatifs viennent prolonger toutes les pièces de vie.

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.



EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM

0800 950 750

Numéro vert, appels gratuits

GROUPE
**Edouard
Denis**

(1) Pinel : 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.

(2) 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.

(3) 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. Le diagnostic de performance énergétique sera réalisé pour chaque logement avant livraison.

SAS EDMP-Pays de Loire - Amiens B 879 768 760 - Document non contractuel, illustrations dues à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble susceptibles d'adaptations, appartements vendus non meublés. Crédits illustrations et plans : Hive & Co - © Crédits photos : Adobestock - Architecte : GOLHEN Associés - *Source : Google Maps