

Les Jardins de Sapaillé

17 rue de Sapaillé
37000 TOURS

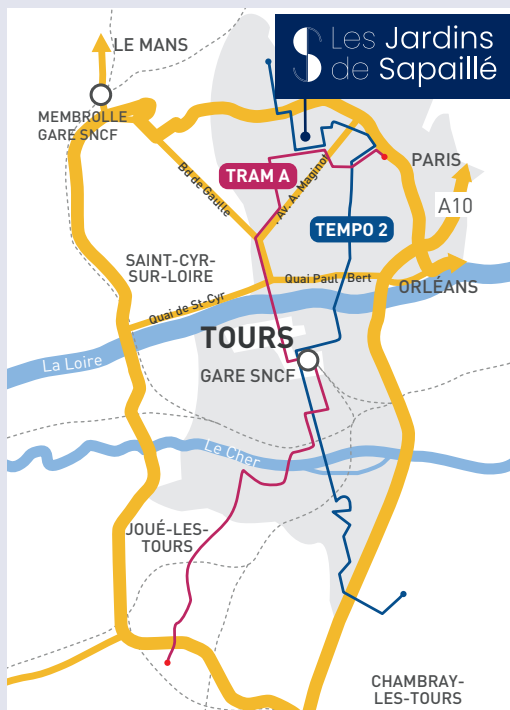


Pont Wilson

TOURS

Les mille facettes du joyau du Val de Loire

Entre héritage du passé, équipements modernes et dynamisme économique, Tours possède de multiples atouts pour composer une qualité de vie exceptionnelle. Son cœur de ville historique au patrimoine remarquable est un véritable musée à ciel ouvert empreint de convivialité et de bien vivre. Tours profite aussi de sa situation à mi-chemin entre Nantes et Paris, favorable aux échanges et à une activité économique florissante dans de multiples secteurs : tourisme, numérique, microélectronique, pharmacie, cosmétique et innovations végétales. Leader de sa région, Tours se place en 1^{ère} position en termes d'emploi ; elle est également le 1^{er} pôle d'enseignement supérieur avec près de 30 000 étudiants.



LES CHIFFRES CLÉS

26^e
ville de France

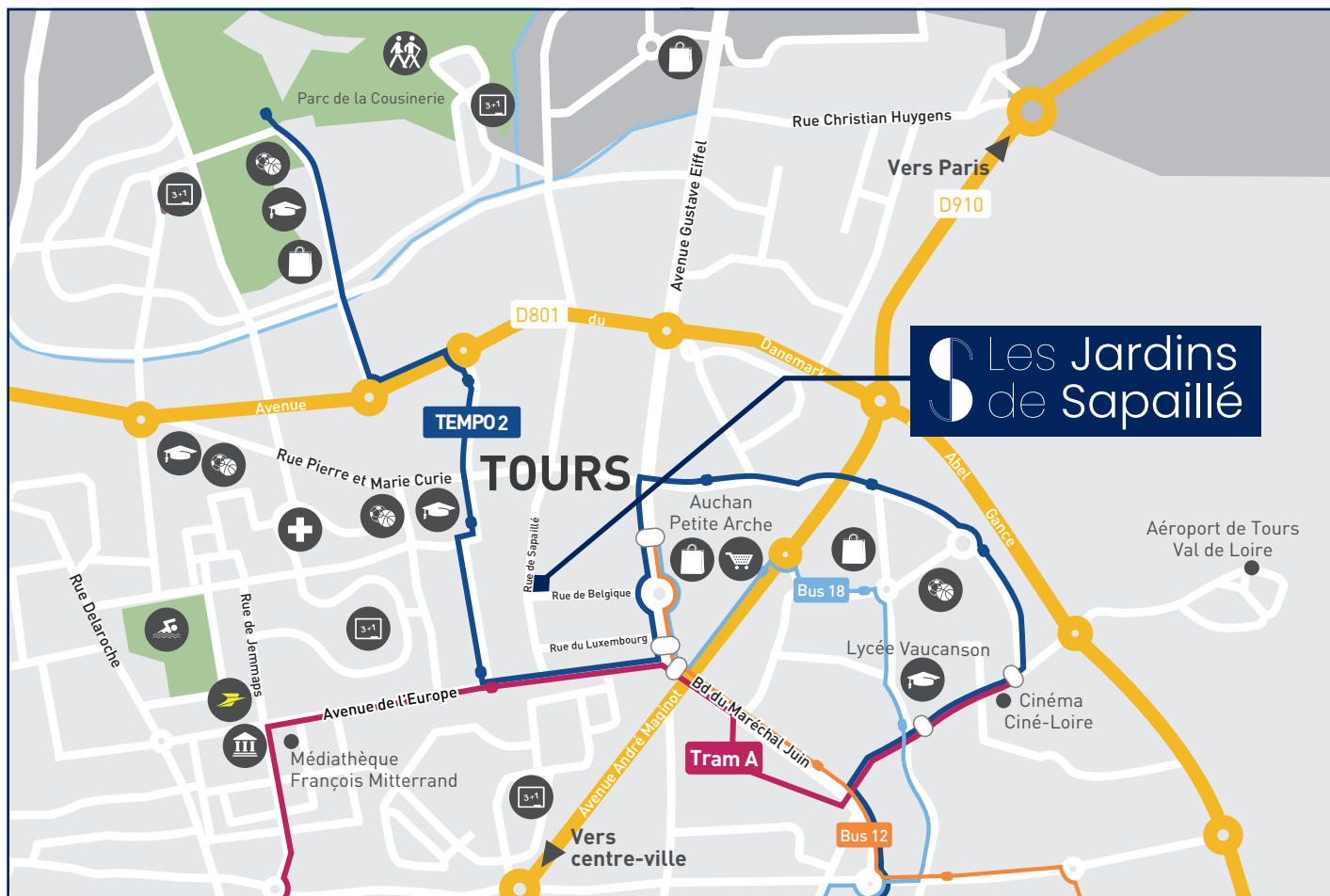
299 177
habitants

19 aller-retour
TGV quotidiens
avec Paris

3 200
entreprises



Cathédrale Saint-Gatien



Tramway A sur le pont Wilson

SAPAILLÉ

Les atouts de la proximité

Au nord de Tours, le quartier de Sapaillé compose un nouvel art de vivre de plus en plus convoité. Paisible et résidentiel, doté de nombreux espaces verts, parmi lesquels les 20 ha du parc de la Cousinerie, le quartier compte aussi sur le côté pratique avec l'espace commercial de la Petite Arche à deux pas. Parfaitement équipé pour la vie quotidienne, Sapaillé se vit à vélo ou à pied pour se rendre aux écoles, aux commerces, ou vers les transports en commun, dont la ligne A du tramway qui permet de rejoindre le centre-ville animé de Tours et rayonner sur toute l'agglomération facilement.

UN EMPLACEMENT qui facilite le quotidien



- Boulangerie à 1 min*
- Ligne 2 tempo et bus 12 et 18, arrêt « Petite Arche » à 6 min*
- Tramway A, arrêt « Marne » à 7 min*
- Supermarché Auchan à 8 min*



- École primaire Charles Péguy à 3 min*
- École élémentaire Jules Verne à 4 min*
- Lycée Vaucanson à 5 min*
- Collège Pierre de Ronsard à 6 min*
- Piscine municipale à 6 min*
- Centre-ville à 14 min*



- Périphérique à 2 min*
- Parc de la Cousinerie à 6 min*
- Aéroport de Tours Val de Loire à 7 min*
- Gares à 13 min*



UN JARDIN D'ÉDEN

Pour cultiver et partager en toute saison

LES JARDINS DE SAPAILLÉ revisite avec élégance l'architecture traditionnelle des longères tourangelles. Les beaux volumes lumineux d'un seul étage plus combles, sont couronnés de toitures pentées aux allures de maison. Les garde-corps métalliques ajourés apportent une touche aérienne et soulignent les larges ouvertures dans un parti-pris très contemporain.

En cœur d'îlot, cette belle résidence nature dévoile son magnifique jardin paysager fruitier, avec ses espaces de détente aménagés de mobiliers en bois et de cabanes en osier pour les petits et les grands. Générateur de connexions futures, le potager et ses plantations gourmandes sont une invitation au partage, pour cultiver légumes et aromates tout au long de l'année.

Du 2 au 4 pièces, chaque appartement aux volumes généreux, bénéficie d'une double orientation, parfois triple, pour un apport solaire maximal. Les rez-de-chaussée se vivent comme des maisons, ouvertes sur de grands jardins privatifs jusqu'à 197 m².



LES ATOUTS

- Une adresse intimiste de 20 logements seulement, qui conjugue nature et vie citadine.
- Une architecture contemporaine aux allures de longère.
- Des doubles et triples expositions pour des intérieurs ultra lumineux
- Pour vivre « dedans-dehors » Edouard Denis conçoit vos espaces extérieurs comme de véritables pièces supplémentaires.
- Les 4 pièces familiaux sont équipés d'une chambre parentale avec salle d'eau privative, un privilège.
- Celliers et abris extérieurs viennent offrir de l'espace supplémentaire pour ranger et remiser.



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.

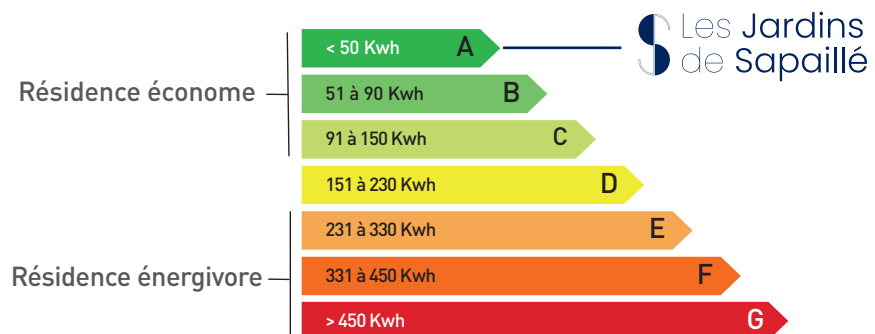


Pour rendre votre espace à vivre encore plus moderne et fonctionnel, il vous est possible de choisir et de personnaliser certaines prestations parmi notre catalogue d'une vingtaine d'options.



LA RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012⁽¹⁾ POUR UN MEILLEUR CONFORT

La résidence LES JARDINS DE SAPAILLÉ 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.



17 rue de Sapaillé
37000 Tours

Composée de 2 bâtiments à taille humaine, la résidence LES JARDINS DE SAPAILLÉ se présente telle de grandes maisons de campagne au cœur de la vie citadine tourangelle. Les appartements du 2 au 4 pièces profitent de belles expositions et se prolongent tous d'une surface extérieure.

Le cœur d'îlot se présente tel un jardin paysager à l'esprit champêtre où partager des moments de convivialité.

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

CROUPE
**Edouard
Denis**

*Sources : tours-metropole.fr / SNCF Connect / Google Maps dans des conditions normales de circulations Document non contractuel, illustrations dues à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble susceptibles d'adaptations.
[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] 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. Perspectiviste : Infobat. Crédit photos : iStock. Architecte : Atelier RVL. Création : CQFD Communication - Groupe Vertical. Juillet 2022.