

MERIDIENNE

LAVAL
50, AVENUE DE L'ATLANTIQUE

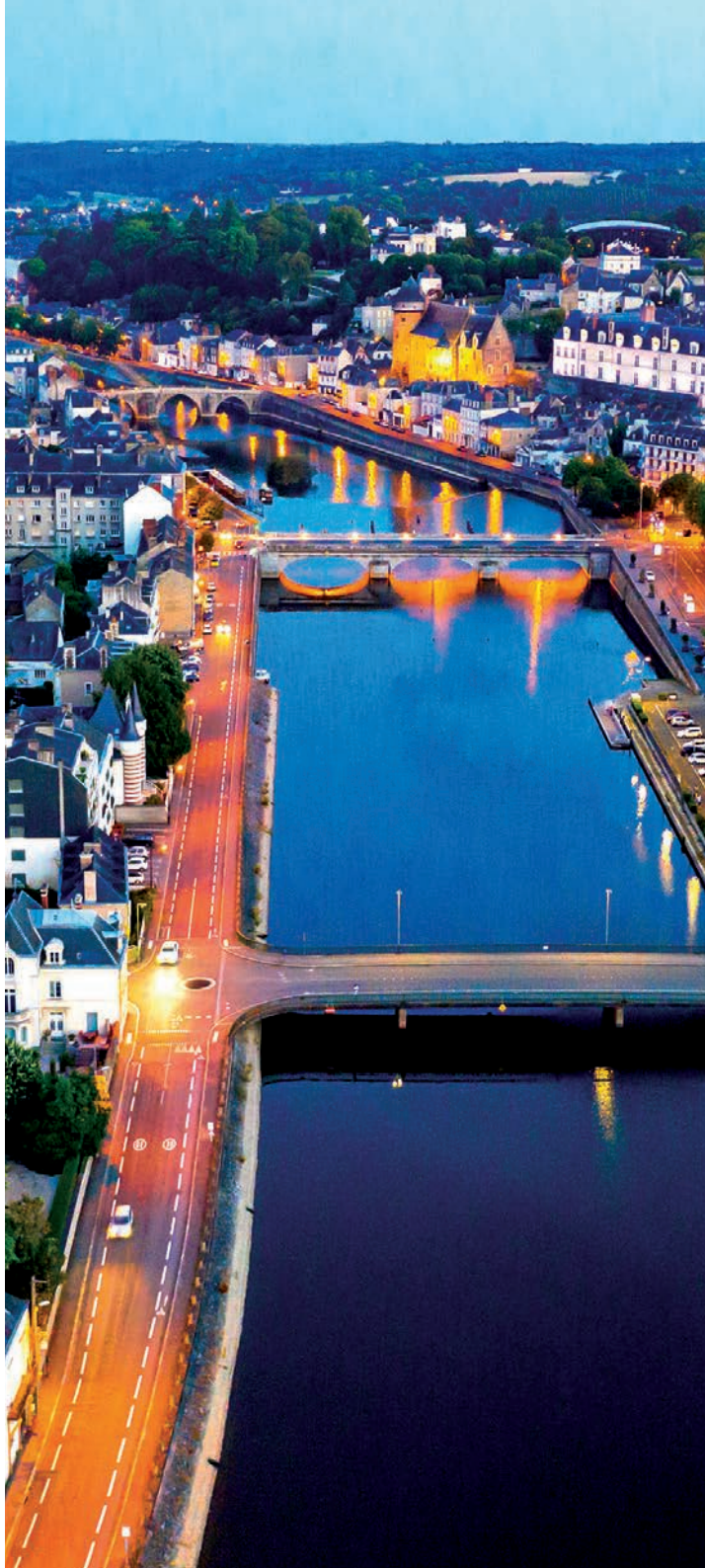
LAVAL,

Fort d'un patrimoine remarquable qui lui vaut très justement son titre de « Ville d'art et d'histoire », Laval arbore fièrement son château et son ensemble fortifié en bord de rivière. Cette cité de caractère fait également partie des « Villes et villages fleuris » en récompense de son cadre de vie convivial et attractif.

TRADITIONNELLE ET MODERNE À LA FOIS...

Ville d'eau traversée par la Mayenne, Laval se distingue par ses 25 ha de parcs et de jardins publics ainsi que 850 ha de forêts aux abords de cette cité. Les 51 000 Lavallois mesurent chaque jour les bénéfices de cette commune aussi paisible qu'urbaine pour se détendre et se divertir.

Laval constitue un petit pôle économique très attractif pour l'Ouest de la France naturellement orienté vers Le Mans et Rennes. De nombreuses familles ont d'ailleurs élu domicile dans cette « ville moyenne » pour y travailler et y voir leurs enfants grandir ou étudier.



UN TERRITOIRE DYNAMIQUE AUX MULTIPLES FACETTES



6 000 étudiants, du bac +2 au doctorat



Une situation de plein emploi
et un taux de chômage de seulement 5,8%



1^{er} rang français pour sa viande bovine
et n°1 mondial des produits laitiers



10 000 entreprises dont des leaders mondiaux



Territoire d'excellence en matière d'industrie,
notamment grâce au label French Fab



4 pôles de compétitivité de sous-traitance :
automobile, matériaux composites,
agroalimentaire et numérique



Capitale mondiale de la réalité virtuelle
labellisée French tech



Un savoir-faire et une réputation
auprès des grands noms du secteur du luxe

Hébergée dans ce quartier ouvert sur le centre-ville rive droite, la résidence est située en cœur d'agglomération à équidistance du centre-ville historique de Laval et du Bois de L'Huisserie.

UN QUARTIER POUR VIVRE SEREINEMENT RIVE DROITE

Les habitants bénéficient d'une qualité de vie fortement appréciée pour son accès facilité aux besoins du quotidien : offres de services, pôles de santé et d'éducation, infrastructures sportives et de loisirs qui se situent dans un rayon très proche.

Cet environnement privilégié propose à la fois le nécessaire des activités culturelles et commerciales, et le calme de la nature pour se ressourcer.



Chapelle Saint-Julien



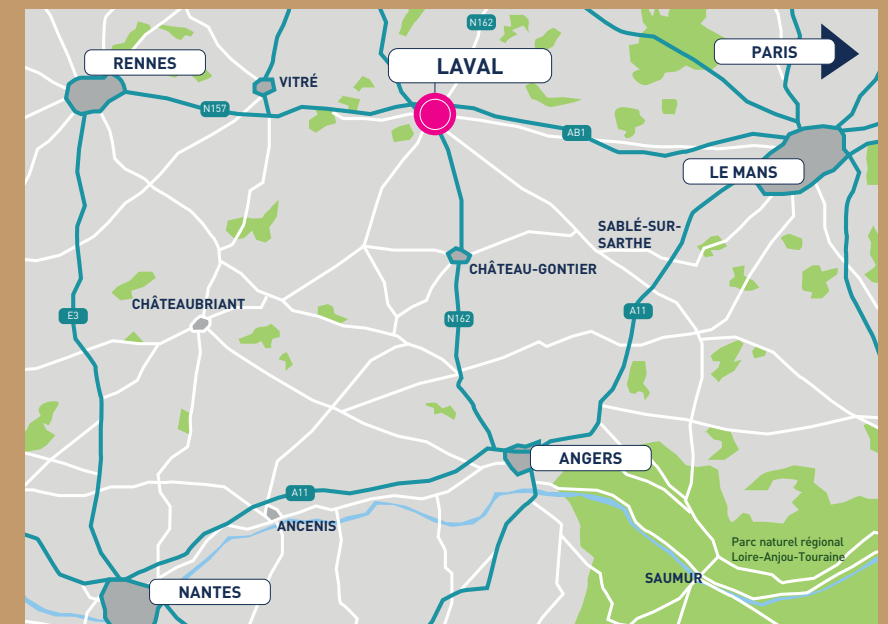
Maison traditionnelle de Laval



Jardin de la Perrine

UNE POSITION STRATÉGIQUE AU CARREFOUR DES GRANDES AGGLOMÉRATIONS

Actuellement à environ 1 h 30 de la capitale, Laval affiche la dynamique des belles villes de province faciles à vivre où l'on est rapidement proche des villes voisines grâce à la ligne LGV Bretagne-Pays de la Loire.



- > Angers en 1 h 15*
- > Rennes en 58 minutes*
- > Nantes en 2 heures*
- > Mont Saint-Michel en 1 h 30*



- > Rennes en 25 minutes*
- > Le Mans en 25 minutes*
- > Paris en 1 h 30*

* Source : Google Maps

MÉRIDIENNE

50, AVENUE DE L'ATLANTIQUE - LAVAL



VUE A

UNE ARCHITECTURE MINIMALISTE AU SERVICE DE LA SOBRIÉTÉ

Méridienne met en scène des lignes architecturales nettes et des arêtes saillantes pour affirmer une identité forte et une modernité certaine.

Le soubassement de la résidence est traité en enduit de couleur grège non sans rappeler les pergolas qui coiffent les balcons blancs du dernier étage tandis que les niveaux intermédiaires sont conçus sobrement en teinte blanc cassé. Ce séquençage de coloris rythme le bâtiment dans sa hauteur et permet de créer également dans l'alignement horizontal, un jeu visuel d'imbrication de volumes, pour les balcons tantôt couverts, tantôt totalement dégagés.

Confortables et fonctionnels, les espaces de vie offrent de beaux volumes intérieurs fortement plébiscités pour leur habitabilité.

DE SPACIEUX APPARTEMENTS DE 2 ET 3 PIÈCES

Les surfaces privatives prolongent les séjours vers l'extérieur, par de généreuses terrasses sur jardin ou par les balcons vitrés en étage. Ces espaces supplémentaires seront vivement appréciés lors des premiers rayons de soleil.

Avec ses belles expositions, les appartements vous font aisément profiter de la lumière naturelle, garantissant ainsi confort, chaleur et économie d'énergie, au seul bénéfice d'une vie agréable et apaisée.



UNE INVITATION À LA QUIÉTUDE VÉGÉTALE

Implantée bien en retrait de l'avenue de l'Atlantique, Méridienne privilégie le calme à tous les étages. Elle est entièrement ceinturée d'espaces paysagers, dont quelques sujets et arbres matures conservés, qui invitent à respirer la nature en ville.

Pour plus de praticité au quotidien, Méridienne dispose, en pied de résidence, de places de stationnement en pavés enherbés, bordées de haies et d'espaces verts, ainsi que d'un vaste local à vélos couvert et sécurisé.



Illustration non contractuelle

VUE B



Plan non contractuel

DES PRESTATIONS QUI GARANTISSENT UNE QUALITÉ DE VIE CONFORTABLE

Agencement des espaces, équipements et matériaux ont été soigneusement pensés pour assurer aux résidents une qualité fonctionnelle d'habitat au service de votre bien-être.

EXEMPLE D'APPARTEMENT 3 PIÈCES DE 65 M² LOT 1303

- Salon/Séjour : 25,14 m²
- Cuisine : 7,80 m²
- Dégagement : 2,80 m²
- Chambre 1 : 12,07 m²
- Chambre 2 + placard : 9,66 m²
- Salle de bain : 5,52 m²
- WC : 2,02 m²
- Balcon : 14,33 m²



- ① BALCON TOUTE LARGEUR
- ② CHAUDIÈRE GAZ INDIVIDUELLE OU CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE AVEC PANNEAUX RAYONNANTS ET BALLON THERMODYNAMIQUE (SELON PLANS)
- ③ VOILETS ROULANTS
- ④ PLACARDS AMÉNAGÉS (SELON PLANS)

Plan non contractuel - Appartements vendus non meublés.

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.

LA RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE 2020⁽¹⁾ POUR UN MEILLEUR CONFORT

La résidence Méridienne est conforme à la réglementation technique en vigueur (RE 2020) assurant une parfaite isolation thermique et acoustique, pour toujours plus d'économies quotidiennes en énergie. En effet, l'énergie la plus propre est celle que l'on ne consomme pas.



L'achat d'un appartement sur plan vous offre la possibilité d'adapter votre appartement à vos envies à travers un catalogue d'options de prestations.

Pour personnaliser votre bien à votre image, consultez toutes les options proposées !

UNE RÉSIDENCE IMPLANTÉE SUR UNE MÉRIDienne VILLE-NATURE



ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES

- Crèche à 140 m
- Écoles maternelle & primaire à 10 et 15 min. à pied
- Collège à 17 min. à pied
- Lycée Gaston Lesnard à 950 m
- Campus universitaire à 12 min. en voiture

COMMERCES

- Boulangerie à 550 m
- Boucherie et épicerie à 600 m
- Pharmacie à 700 m
- Supermarché de St-Berthevin à 5 min. en voiture

SERVICES

- Polyclinique du Maine à 170 m
- Centre hospitalier à 600 m
- Gare routière SNCF à 10 min. en voiture
- Gare TUL à 18 min. en bus

CULTURE ET LOISIRS

- Château à 8 min. en vélo
- Piscine St Nicolas à 6 min.
- L'Aquabulle à 11 min. en voiture
- Cinéville, théâtre et Laval Virtual Center à 10 min. en voiture

DÉFISCALISER EN LMNP NON GÉRÉE ⁽²⁾

La Location Meublée Non- Professionnelle (LMNP) est un régime fiscal qui propose plusieurs avantages aux investisseurs qui peuvent alors se constituer un patrimoine immobilier tout en défiscalisant. Le logement peut être loué en tant que résidence principale ou temporaire et doit impérativement être proposé meublé avec une liste précise de mobiliers et d'équipements.

UN PACK CLÉ EN MAIN

- Un logement équipé et prêt à vivre : cuisine avec électroménager, équipement salle de bain ou salle d'eau, possibilité d'aménager un placard.
- Un choix de 2 packs meubles, "classique" ou "premium", proposés par notre partenaire Move & Rent, livré, monté et installé.
- Un mandat de gestion adapté avec des assurances et des garanties de protection.
- L'accompagnement par un cabinet d'experts-comptables pour faciliter toutes les démarches et profiter pleinement des avantages fiscaux du statut LMNP.

POUR INVESTIR EN LLI ⁽³⁾

Le statut du Logement Locatif Intermédiaire est à présent accessible au particulier pour investir et présente plusieurs avantages :

- Une acquisition sécurisée par le biais d'une SCI (vous et votre conjoint, par exemple). Ce statut de personne morale facilite à terme, la transmission, la cession et la revente ;
- Un taux de TVA d'acquisition du bien en VEFA réduit à 10 % dans tous les cas ;
- Un crédit d'impôt sur la Taxe Foncière pendant 15 ans prolongeable 5 ans de plus.

En échange, vos locataires doivent respecter le plafond de revenus des zones tendues (A, A bis et B1) pour habiter ce logement neuf. Ce qui garantit en outre aux investisseurs, un niveau de loyer équivalent au Pinel.

Votre conseiller commercial Groupe Edouard Denis vous accompagnera dans le choix du meilleur scénario fiscal de votre SCI : impôt sur les sociétés ou sur le revenu. La rédaction des statuts de votre SCI pourra être établie par le notaire dédié de l'opération immobilière, le cas échéant. Le Groupe Edouard Denis s'engage à simplifier votre parcours d'acquisition en LLI et prendra intégralement en charge les coûts liés à la création et la publication de votre SCI (sauf si vous détenez les parts d'une SCI déjà existante que vous souhaitez utiliser pour cette acquisition).

MÉRIDIENNE

50, AVENUE DE L'ATLANTIQUE - LAVAL

Située à équidistance du centre-ville historique de Laval et du Bois de L'Huisserie, Méridienne vous offre un cadre de vie pratique et agréable entre urbanité et nature. Votre futur cadre de vie se situe à 600 m du centre hospitalier et à 800 m des services et commerces du quartier Le Bourny.

Tous les appartements 2 ou 3 pièces sont prolongés d'une terrasse avec jardin ou d'un balcon avec vue sur un espace paysager de qualité.

En termes de confort et d'économie d'énergie, la résidence sera conforme à la Réglementation Environnementale en vigueur (RE 2020).

Le Groupe 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.



GRUPE
D Édouard
Denis

WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM

(1) La conception du projet respecte les dispositions à la Réglementation Thermique RE 2020, qui ont pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 0 kWh/m² / [m² an]. 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)** PTZ Le Prêt à taux zéro est accessible sous conditions de ressources, aux personnes physiques désirant devenir propriétaires 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)** Le statut LMNP est ouvert au contribuable qui affecte des logements à une location meublée et dont les revenus de ces locations ne dépassent pas 23 000€ TTC par an et 50% de leur revenu global. L'activité de Loueur en Meublé Non Professionnel relève fiscalement de la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux définis à l'article 34 du Code Général des Impôts. En outre le dispositif LMNP dans le cadre de l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines résidences gérées et qui est donné en location à un gestionnaire au travers d'un bail commercial d'une durée de 9 ans minimum permet sous conditions de récupérer la TVA. L'attention de l'acquéreur est attirée sur les risques afférents à un investissement locatif (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, défaillance de l'exploitant, loyers impayés, évolution défavorable du marché locatif) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement. **(4)** Pour l'acquisition d'un logement en VEFA sous statut LLI, le programme immobilier doit être construit dans une commune située en zone A, A bis ou b1 et doit comporter un parc de 25 % de logements sociaux sur son territoire ou que l'opération soit construite avec le même ratio de logements sociaux.