



À ANGERS
CITYSSIM'



CITYSSIM'

UNE RÉSIDENCE CONTEMPORAINE DANS UN CADRE DE VIE AGRÉABLE

La résidence s'intègre idéalement dans un environnement à la fois fonctionnel et harmonieux. Étant située près des lignes de tramway et des commodités, l'emplacement permet de bénéficier pleinement de l'animation angevine.

Pour profiter de moments de détente, cette résidence contemporaine offre un cadre confortable et moderne. Idéale pour habiter ou investir, la résidence CITYSSIM' promet ainsi un art de vivre plaisant et citadin.



L'harmonie quotidienne : nature et confort en ville

- Un agréable jardin de 324 m² est aménagé en prairie fleurie et offre aux résidents une touche de nature en ville.
- Les appartements de 2 et 3 pièces offrent une variété de surfaces et d'aménagements afin de répondre parfaitement à tous les projets de vie
- Les séjours intègrent une cuisine ouverte pour plus de convivialité et bénéficient pour la plupart d'une orientation sud et ouest permettant une agréable luminosité.



Proche de tout, proche de vous



Supermarché, boulangerie,
pharmacie, centre de santé, la poste
à 5 min* à pied



Arrêt de Tramway « Jean XXIII »
vers la gare d'Angers Saint-Laud
à 5 min* à pied



École élémentaire
Marcel Pagnol
à 6 min* à pied



Pôle petite enfance
de la Roseraie
à 7 min* à pied



Collège
Jean Mermoz
à 9 min* à pied

ANGERS

UNE VILLE ATTRACTIVE ALLIANT HISTOIRE, NATURE ET VITALITÉ POUR TOUTES LES ENVIES

Capitale historique de l'Anjou, Angers est riche d'un passé millénaire, en témoignent ses nombreux monuments médiévaux et son majestueux château. Elle s'impose aujourd'hui comme une métropole moderne et novatrice, prisée pour la qualité de son cadre de vie au cœur des Pays de la Loire. Familles, étudiants, actifs et retraités trouvent ici tous les avantages d'une ville rayonnante, offrant un cadre exceptionnel pour découvrir les attraits d'Angers.



Panorama de la ville d'Angers

Ce qu'il faut savoir :

157 175 habitants⁽¹⁾

à Angers, 18^e ville de France

146 000 emplois⁽¹⁾

sur le territoire Loire Angers Métropole

20 300 entreprises⁽¹⁾

Une métropole dynamique des Pays de la Loire

- Angers accueille sur son territoire « Végépolys Valley », le premier pôle horticole européen avec ses entreprises et ses centres de recherche.
- Forte de 2 universités, 4 campus et de nombreuses écoles supérieures, Angers séduit les étudiants avec ses filières d'excellence.
- Tournée vers l'avenir, la ville s'est également spécialisée dans l'électronique de pointe grâce à sa Cité de l'Objet Connecté, première du genre en Europe.

Une ville reconnue pour sa qualité de vie

- Pour la seconde année consécutive, Angers occupe la tête du classement des villes et villages où il fait bon vivre⁽²⁾.
- Totalisant 580 hectares d'espaces verts⁽³⁾, Angers a été régulièrement primée comme la ville la plus verte de France⁽⁴⁾.
- Les bords de la Maine et les nombreux parcs et jardins promettent de belles balades à vélo et des pique-niques entre amis.

Un confort de vie à proximité des commodités

- L'adresse réunit les commerces et les services utiles (supermarché, boulangerie, pharmacie, médecins, bureau de poste) dans un rayon de 5 min* à pied.
- Les établissements scolaires de la maternelle au lycée sont tous accessibles à pied.
- Les gymnases et les salles de sports à proximité ainsi que la piscine de la Roseraie à 9 min* à pied proposent un large choix de loisirs pour toute la famille.

Une adresse connectée à toute l'animation angevine

- Les deux lignes de tramway et le bus à 5 min* à pied permettent de se déplacer facilement et rapidement au sein de la ville.
- Le centre commercial ATOLL, avec plus de 60 magasins et près de 20 restaurants, est situé à seulement 14 min* en voiture.
- À 10 min* en voiture, le parc Terra Botanica est l'occasion de belles sorties en famille.

CITYSSIM'

UNE ARCHITECTURE SOBRE ET ÉLÉGANTE POUR DES APPARTEMENTS CONFORTABLES

La résidence CITYSSIM' présente des appartements déclinés en 2 et 3 pièces, offrant un cadre de vie moderne et agréable. Chaque jour, les familles peuvent apprécier des intérieurs lumineux, conçus pour maximiser le bien-être et la convivialité.



Résidence urbaine à l'architecture élégante et chaleureuse, alliant contrastes et volumes

- Résolument contemporaine, la résidence dévoile ses façades parées d'un blanc lumineux.
- Les enduits anthracite du socle, des attiques et des balcons soulignent les jeux de volumes avec raffinement.
- Les garde-corps de couleur sable apportent une note aérienne qui unifie délicatement l'ensemble.

« Le bâtiment se détache du sol grâce aux pilotis qui apportent transparence et légèreté laissant entrevoir les espaces verts de la résidence. »

Crespy Aumont Architectes

Une pièce supplémentaire à vivre au grand air

- Les espaces extérieurs, balcons, loggias et terrasses disposent de belles orientations et sont conçus de façon à préserver l'intimité.
- Disposant d'une surface généreuse jusqu'à 26 m² et accessibles depuis une chambre pour certains, ces espaces extérieurs deviennent une pièce de vie à part entière.



Illustration non contractuelle à caractère d'ambiance d'une résidence Cogedim

Des prestations pour sublimer le confort

ESTHÉTIQUE

- Le hall d'entrée est décoré par notre architecte d'intérieur.
- Les menuiseries extérieures sont en PVC blanc.

CONFORT

- Les fenêtres sont équipées d'un double vitrage et de volets roulants.
- Les fenêtres des chambres sont oscillo-battantes pour une meilleure qualité de l'air.
- Le sol de toutes les pièces est en PVC esprit parquet.
- Le revêtement mural en faïence autour de la baignoire et de la douche est installé à hauteur d'huissierie.
- Les salles de bains sont équipées d'un meuble vasque, d'un miroir avec une applique lumineuse et d'un radiateur sèche-serviettes.
- Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par le réseau urbain.

SÉCURITÉ

- Les portes palières des appartements sont équipées d'une serrure de sûreté 3 points A2P*.
- L'éclairage des parties communes se fait par détecteur de présence.
- Les accès sont clos et sécurisés par Digicode et badge Vigik®.

PARTIES COMMUNES

- Un ascenseur dessert tous les étages.
- Le local à vélos, situé au rez-de-chaussée de la résidence, est clos, couvert et sécurisé.
- Les parkings sont situés en extérieur et au rez-de-chaussée.

Le confort du neuf, le savoir-faire Cogedim en plus

- Depuis plus de 60 ans, Cogedim engage son expérience et crée des intérieurs faciles à aménager et toujours plus agréables à vivre.
- Conçus et agencés avec soin, les plans des appartements optimisent chaque mètre carré dans une belle harmonie de volumes.
- Les halls d'entrée et les parties communes de la résidence ont été conçus par notre architecte d'intérieur comme de véritables espaces à vivre, à travers un jeu de contraste lumineux, dans une ambiance vitaminée et naturelle.



Parti-pris décoratif pour le hall d'entrée

CITYSSIM' est une résidence certifiée **NF Habitat** conçue dans le respect de la réglementation environnementale **RE 2020**, permettant ainsi d'en réduire l'empreinte environnementale grâce à des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre réduites depuis la construction jusqu'à la fin de vie de l'immeuble, avec des logements conçus pour limiter les heures d'inconfort pendant les fortes chaleurs estivales. Optimiser les consommations énergétiques, c'est bénéficier :

- D'un confort accru au quotidien
- De charges réduites
- D'une garantie patrimoniale à terme



RE2020



CITYSSIM'

33 Rue Martin Luther King
49000 - Angers



EN TRAMWAY

- Arrêt « Jean XXIII » à 5 min* à pied, les lignes A et C permettent de rejoindre la gare d'Angers Saint-Laud en 10 min*, le centre-ville en 11 min* ou le CHU en 18 min*.

EN BUS

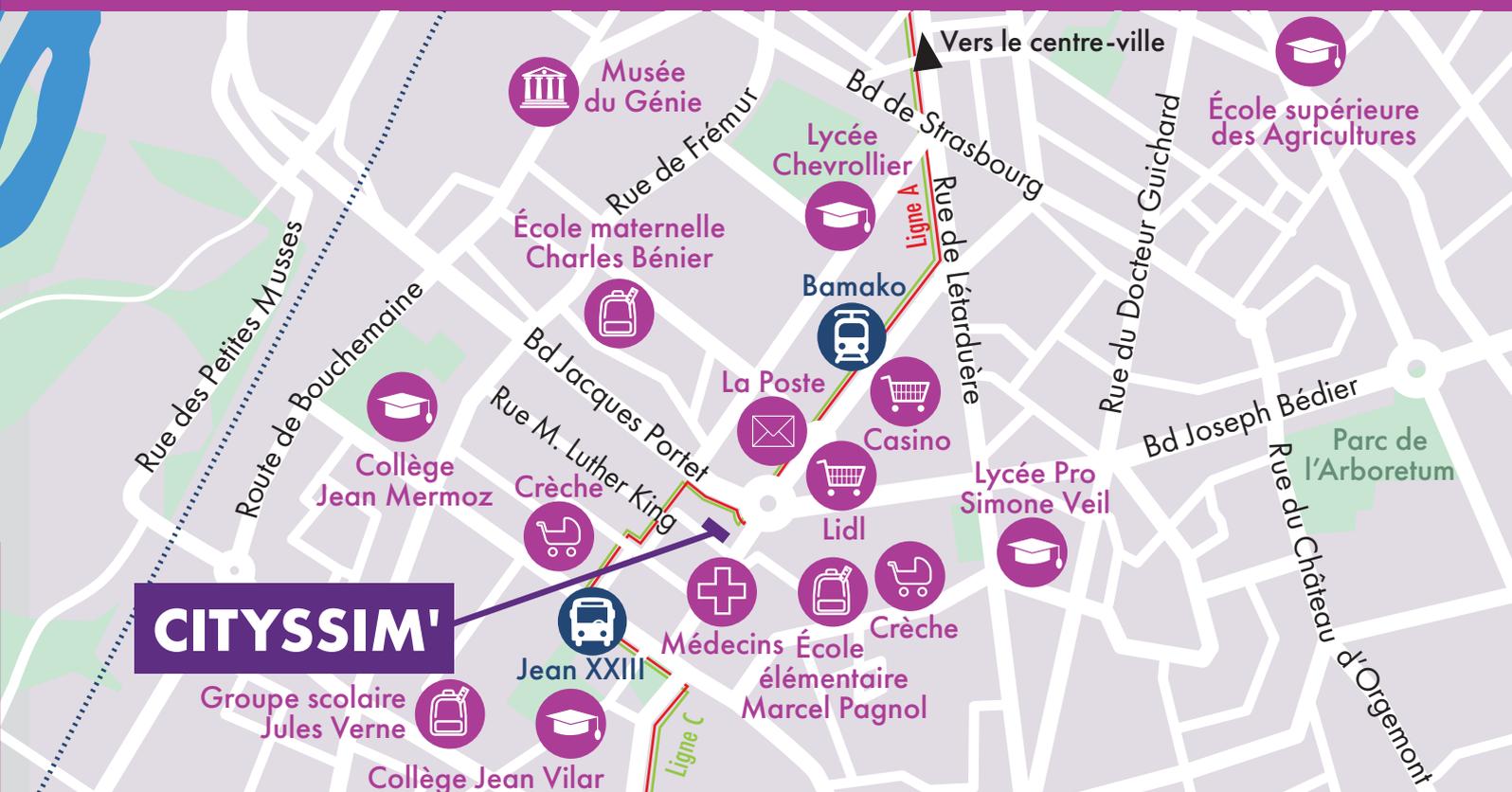
- Arrêt « Jean XXIII » à 5 min* à pied, ligne 5, vers AquaVita en 38 min* ou la gare Angers Saint-Laud en 12 min*.

EN VOITURE

- Accès à l'A87 à 4,5 km, vers la façade Atlantique.
- Accès à l'A11 à 12,5 km, vers Nantes en 1h*.
- Accès à l'A85 à 22 km, vers Tours en 1h20*.
- Accès à l'A11 à 6,4 km, vers Paris en 3h*.

EN TRAIN

- Depuis la gare TGV/TER d'Angers Saint-Laud, Nantes est à 40 min* et Paris (Gare Montparnasse) à 1h30*.



*Sources: Google Maps. (1) www.angers-developpement.com. (2) Classement 2024 établi par le Journal du Dimanche (3) www.angers.fr. (4) www.ouest-france.fr. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr. Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n° 054500814 - SIRET 054 500 81400063. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Les illustrations présentées sont une libre interprétation des projets élaborés par l'artiste, en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires à Cogedim notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Les appartements sont vendus et livrés non aménagés, non meublés. Document non contractuel. Perspectivistes : Illusio et Fabrice Théron - Crédit : Istock. Conception : markus - Juin 2024 - NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE

