

LES JARDINS

*du Cèdre*

---

VALENCE (26)

**M**ARIGNAN



## UNE RÉALISATION DE QUALITÉ AU CHARME CONTEMPORAIN

La résidence **Les Jardins du Cèdre** est composée de deux bâtiments et de quatre maisons organisés autour d'un cœur d'îlot verdoyant. Ensemble, ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement, pour créer un cadre de vie élégant et intimiste.

Les deux bâtiments, situés l'un sur l'avenue de Romans et l'autre sur l'avenue de l'Yser, affichent une architecture sobre et contemporaine.

Le soubassement adopte une teinte beige clair, tandis que les façades se parent d'un enduit blanc, animées par des balcons qui parcourent toute leur longueur. Pour plus de raffinement, ces derniers sont encadrés par une structure en béton gris et pourvus de garde-corps en vitrage opaque blanc. Enfin, les bâtiments se coiffent de toitures à deux pans en tuiles ocre clair, rappelant les constructions voisines.

Sur l'avenue de Romans, deux commerces prennent place en rez-de-chaussée et participent à la vie du quartier. Un grand porche traversant est également aménagé, laissant entrevoir le cœur d'îlot et ses paysages verdoyants.



## LE PRIVILÈGE D'UN ÉCRIN DE NATURE EN VILLE

La nouvelle adresse **Les Jardins du Cèdre** abrite un cœur d'îlot généreusement végétalisé. Véritable havre de paix et de verdure, il garantit le bien-être des résidents tout au long des saisons.

Là, un majestueux cèdre centenaire a été soigneusement préservé. Il s'élève au-dessus d'une prairie fleurie et engazonnée, dédiée aux jeux et à la détente, entourée d'arbustes et d'arbres tels que le pin sylvestre et le chêne vert.

Accessibles grâce à une allée piétonne, les quatre maisons disposent chacune de leur entrée indépendante et sont regroupées au calme du cœur d'îlot. Elles se distinguent les unes des autres par un jeu subtil de décalages et de couleurs des façades. Leurs matériaux et leurs teintes s'accordent parfaitement avec l'architecture des deux bâtiments, créant un ensemble cohérent et harmonieux.





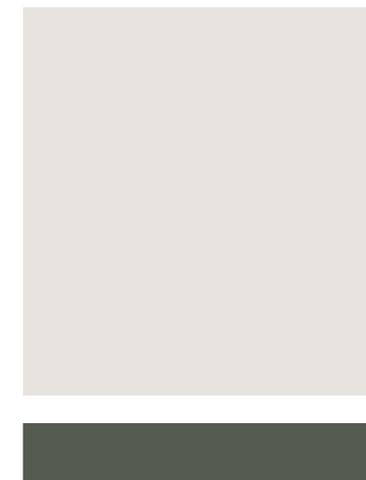
## DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS LUMINEUX ET CONFORTABLES

La résidence **Les Jardins du Cèdre** réunit 51 appartements déclinés du 2 au 4 pièces et 4 maisons de 5 pièces, proposant ainsi un choix de logements adapté à tous les styles de vie.

Les appartements dévoilent des espaces chaleureux et accueillants, avec un séjour-cuisine, pour la plupart d'angle afin de bénéficier d'une double orientation. Bien séparées de la pièce principale, les chambres procurent calme et intimité. Certains 4 pièces profiteront de belle suites parentales. Pour davantage de bien-être, un balcon ou une loggia prolonge les intérieurs. Certains sont orientés vers le cœur d'îlot et offrent des

vues dégagées sur la nature. Deux appartements situés en rez-de-chaussée profitent enfin d'une entrée individuelle et d'un jardin privatif.

Pensées pour les familles, les maisons sont composées de 4 chambres, dont une située au rez-de-chaussée. Le séjour-cuisine s'ouvre sur un jardin privatif, à l'abri des regards par des haies végétales et ombragé par un figuier. Chaque maison est également pourvue d'un emplacement extérieur permettant d'accueillir deux vélos.



## L'EXPRESSION D'UN AUTHENTIQUE CONFORT

Des prestations choisies pour une douceur de vivre durable

### ÉNERGIE

- Règlement thermique RE2020
- Chauffage par chaudière individuelle gaz à condensation pour les appartements et chauffage par pompe à chaleur pour les maisons
- Sèche-serviettes dans les salles de bains et salles d'eau
- Eclairage des parties communes par détecteur de présence

### CONFORT

- Menuiserie en PVC à double vitrage
- Volets roulants électriques
- Carrelage grès cérame émaillé 45x45 pour les pièces principales et sol stratifié pour les chambres
- Faiences au droit des baignoires à hauteur d' huisserie, dans les salles de bains et salles d'eau

### SÉCURITÉ

- Accès à la résidence depuis la rue par commande vidéophone depuis les logements
- Accès aux halls d'entrée par lecteur Vigik et ouverture manuelle pour les maisons
- Ascenseur desservant tous les étages
- Parking en sous-sol
- Locaux vélos en rez-de-chaussée



## UNE VILLE CHALEUREUSE, VERDOYANTE ET ATTRAYANTE

Bordée par le Rhône, Valence séduit par son cadre de vie agréable alliant nature et patrimoine. Son centre historique, avec ses ruelles pittoresques, invite à découvrir les monuments emblématiques tels que la majestueuse Cathédrale Saint-Apollinaire, le Kiosque Peynet ou encore l'architecture surprenante de la Maison des Têtes.

Pour le bien-être de ses habitants, Valence est aussi une ville verte, comptant de nombreux espaces verts qui totalisent 340 hectares. Du superbe parc Jouvét, labellisé « Jardin remarquable », en passant par les 17 km de canaux à ciel ouvert, les Valentinois s'offrent de belles promenades au contact de la nature. En prime, les collines ardéchoises et le Vercors sont à 15 min\* en voiture et invitent à toutes sortes d'activités de plein air comme la randonnée, le VTT ou encore le parapente...

Enfin, Valence bénéficie d'une situation géographique stratégique. Aux portes du Midi, elle est très bien desservie par le TGV reliant directement Lyon, Marseille et Paris, ainsi que par l'Autoroute du Soleil (A7).

Conviviale et animée, la ville est idéale pour s'épanouir en famille ou investir en toute sérénité !

## DES SERVICES ESSENTIELS À QUELQUES PAS



Bus lignes 8, 14, 15, Citél, DIM1 et InterCitéa  
« Latour Maubourg » à 130 m\*



Université Grenoble Alpes (site Latour  
Maubourg) à 210 m\*  
École Kergomard Récamier à 550 m\*  
Collège Jean Zay à 550 m\*  
Lycée technologique et professionnel  
Montplaisir à 550 m\*



Supermarché et boucherie à 200 m\*  
Épicerie et banque à 290 m\*



Stade Colette Besson à 180 m\*  
Médiathèque François Mitterrand à 250 m\*  
Cinéma à 300 m\*  
Patinoire Jo Boyadjian à 500 m\*  
Halle des sports Chaban Delmas à 550 m\*  
Palais des Congrès et des Expositions à 650 m\*



Parc du Polygone à 650 m\*

## UN QUOTIDIEN PLAISANT ET FACILE

La résidence **Les Jardins du Cèdre** profite d'un emplacement prisé, aux portes du centre-ville historique, à deux pas de la place de la Tour Maubourg. Cette adresse assure en plus un accès aisé à tout ce qui fait la vie pratique. Les commerces, dont un supermarché, une épicerie, une boucherie, un bureau de presse et une banque, sont situés dans un rayon de 4 min\* à pied. L'offre éducative est importante, notamment avec la présence de l'université Grenoble Alpes.

Les loisirs sont assurés par un large choix d'équipements tels qu'un cinéma, la halle des sports, un stade, une patinoire, une médiathèque et le parc du Polygone pour se mettre au vert. La résidence est enfin située près de plusieurs lignes de bus, facilitant les déplacements vers le cœur de ville ou la gare TER.



## ADRESSE DE LA RÉSIDENCE

35 Avenue de l'Yser,  
26 000 Valence

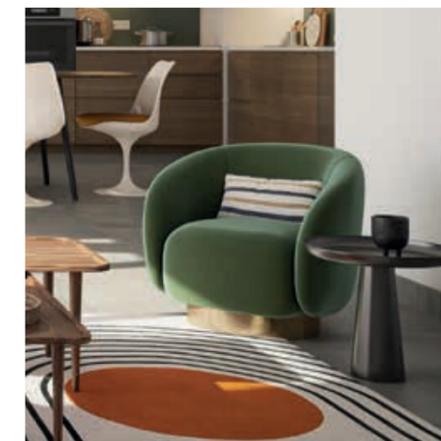
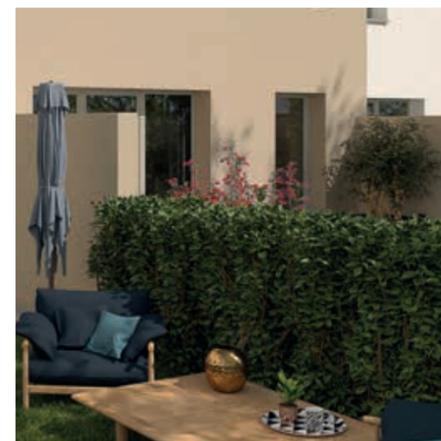
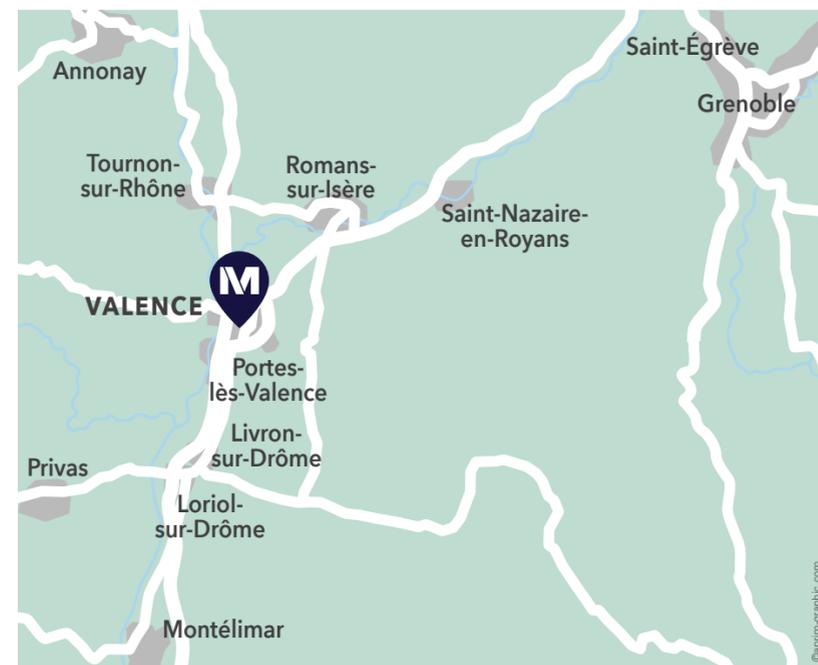
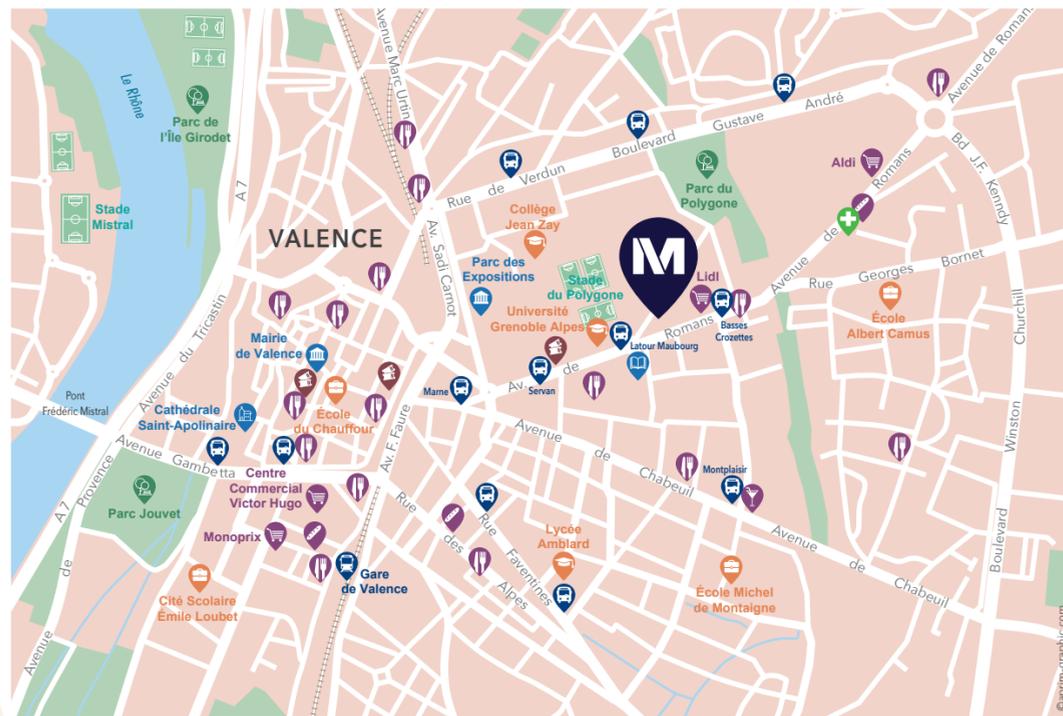
## DES ACCÈS FACILITÉS

### ACCÈS TRANSPORTS EN COMMUN

- Bus lignes 8, 14, 15, Cité1, DIM1 et InterCitéa « Latour Maubourg » à 130 m\* de la résidence
- Gare TER de Valence Ville à 7 min\* en voiture ou en bus, vers la gare de Lyon Part-Dieu en 1h10\* ou vers la gare TGV de Valence Rhône-Alpes Sud en 19 min\*
- Depuis la gare TGV de Valence, Marseille Saint-Charles est à 1h15\* et Paris Gare de Lyon à 2h15\*

### ACCÈS PAR LA ROUTE

- Autoroute A7 vers Lyon ou Avignon en 1h30\*



\* Source : GoogleMaps. MARIGNAN, siège social : Tour Hekla - 52 av. du Général de Gaulle 92800 Puteaux - Société par Actions Simplifiée au capital de 12.000.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE. Illustrations et plans non contractuels dus à la libre interprétation des artistes. Les appartements, balcons, terrasses et jardins privatifs sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Architecte : ARCANE Architectes. Crédit photos : Shutterstock. Perspectiviste : Visiolab - Septembre 2024.

# MARIGNAN

*Marignan est un spécialiste de la promotion immobilière d'envergure nationale, fort de 50 ans d'expérience et de savoir-faire.*

Nos équipes écoutent, conçoivent et innovent pour offrir des logements en adéquation avec les nouveaux usages, respectueux de l'environnement et en harmonie avec le tissu urbain environnant, existant ou à venir. De l'appartement à la maison individuelle, le savoir-faire reconnu de Marignan répond à la même exigence d'excellence, de la conception jusqu'à la réalisation de chaque projet.

**04 27 83 15 15**  
marignan.immo