

# SAINT-JEAN-DE-BRAYE (45)

---

*Filigrane*

**M**ARIGNAN

## UNE NOUVELLE ADRESSE ÉLÉGANTE ET SOIGNÉE EN CŒUR DE VILLE

Implantée à quelques pas des quais de Loire et dans le prolongement du centre-ville de Saint-Jean-de-Braye, la résidence **Filigrane** dévoile une allure contemporaine et s'insère harmonieusement dans son environnement.

Couronnée d'une toiture métallique côté rue, la façade, aux lignes travaillées, se déploie au rythme de ses séquences. L'alternance entre l'enduit au ton clair, faisant écho aux façades en tuffeau des maisons traditionnelles du Val de Loire, l'enduit matricé « effet bois » et le travail des garde-corps en ferronnerie confèrent à cette nouvelle adresse un esprit chaleureux et familial.



### LA VIE QUOTIDIENNE FACILITÉE

- Des locaux vélos et un parking en sous-sol
- Des espaces pensés pour l'extérieur : balcons, terrasses en rez-de-jardin et en attique
- Un agréable jardin d'agrément entièrement clos
- Un agréable chemin piétonnier en bordure de résidence





## UNE RÉSIDENCE PENSÉE COMME **UN ÉCRIN DE VERDURE**

Intimiste, la résidence **Filigrane** se love au cœur d'un jardin entièrement clos et planté de grands arbres.

La part belle est donnée à la végétation : les espaces de pleine terre viennent se prolonger visuellement sur les dalles abritant le parking situé en sous-sol ainsi que sur hauteurs de la résidence, le long des toitures végétalisées qui accueilleront jusqu'à 10 espèces végétales distinctes.

Pour apprécier cet environnement verdoyant, les logements en rez-de-chaussée disposent d'une terrasse. Côté rue, les balcons sont couverts pour assurer du confort en été tandis que les terrasses en attique, véritables pièces de vie supplémentaires, déroulent des vues dégagées vers l'horizon.





## S'OUVRIER À UNE NOUVELLE DÉFINITION DU BIEN-ÊTRE

La résidence **Filigrane** propose 30 appartements déclinés du 2 au 4 pièces, aux finitions modernes et soignées. Ces espaces de vie lumineux ont tous été pensés pour proposer un confort de vie privilégié. Le choix des revêtements et la qualité des matériaux ont fait l'objet d'une attention toute particulière pour offrir un résultat harmonieux et durable.

Tous les logements bénéficient des dernières normes en matière d'isolation pour permettre des économies d'énergie conformément à la réglementation environnementale RE2020. Chacun dispose également d'une place de parking, mais aussi d'au moins un emplacement vélo sécurisé : parfait pour favoriser la mobilité !



## L'EXPRESSION D'UN AUTHENTIQUE CONFORT

Des prestations dédiées à votre bien-être

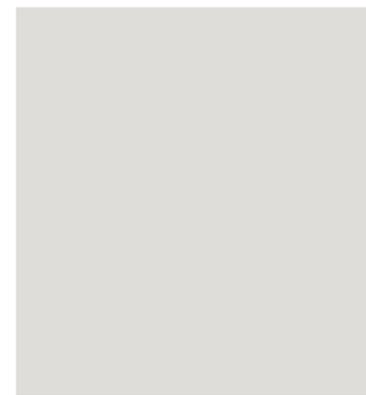
### ÉNERGIE

- Règlement thermique RE2020
- Chauffage individuel par chaudière gaz à condensation à très haute performance énergétique pour les 2, 3 et 4 pièces
- Sèche-serviettes dans les salles de bains et salles d'eau



### CONFORT

- Menuiseries PVC à double vitrage
- Volets roulants dans toutes les pièces
- Sols souples dans toutes les pièces
- Faïences au droit des baignoires et douches dans les salles de bains et salles d'eau



### SÉCURITÉ

- Contrôle d'accès du hall d'entrée par visiophone et VIGIK®
- Portes palières équipées de serrures 3 points
- Parking en sous-sol majoritairement
- Locaux vélos en rez-de-chaussée et en sous-sol

## SAINT-JEAN-DE-BRAYE, VILLE ATTRACTIVE AUX PORTES D'ORLÉANS

S'étirant le long de la Loire, la commune de Saint-Jean-de-Braye est située dans le département du Loiret, au cœur du périmètre du Val de Loire, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. Les 20 000 habitants de cette commune résidentielle bénéficient de la présence toute proche de l'autoroute A10 pour rejoindre Paris en moins de 2 heures. Les lignes de bus et de tramway de la métropole permettent quant à elles d'accéder rapidement au centre d'Orléans, situé à 5 km de là.

Ancienne commune rurale, la ville compte aujourd'hui plus de 150 associations culturelles et sportives. Saint-Jean-de-Braye est aussi appréciée pour les nombreux temps forts qui rythment l'année : parmi eux, la Guinguette du Parc, le festival de l'Embrayage ou encore Les Musicales d'Automne attirent amateurs et visiteurs.

Les nombreux parcs et jardins de Saint-Jean-de-Braye font le bonheur de ses habitants qui jouissent également en toute saison de la promenade du Front de Loire. Dotée de tous les services et commerces de proximité et d'un cursus scolaire complet de la maternelle au lycée, la ville offre à tous un cadre de vie agréable entre Loire et Beauce.

Ville en transition, Saint-Jean-de-Braye encourage depuis quelques années les déplacements doux et les économies d'énergie. Grâce à sa politique de démocratie participative, la commune favorise aussi l'implication de ses habitants dans ses grands projets. Accueillant l'une des zones économiques les plus importantes du Loiret, partie intégrante du pôle de compétitivité orléanais, la ville suit la voie d'un développement constant et raisonné.



## VIVRE TOUT PRÈS DE L'ESSENTIEL



Arrêts de tram « Clos de l'Arche » et « Léon Blum » à 6 min\* à pied  
Arrêt de bus « Mairie Jean Zay » à 6 min\* à pied



École maternelle Château-Foucher à 7 min\* à pied  
Collège Saint-Exupéry à 6 min\* à pied  
Lycée Jacques-Monod à 12 min\* à pied  
Faculté de la Madeleine à 15 min\* en voiture



Pharmacie du centre à 3 min\* en voiture  
Supermarché à 2 min\* en voiture  
Zone commerciale à 5 min\* en voiture



Halle des sports à 5 min\* à pied  
Mairie Saint-Jean-de-Braye à 6 min\* à pied  
Salle des fêtes à 8 min\* à pied

## UNE NOUVELLE ADRESSE RÉSIDENTIELLE, TOUTE PROCHE DES ESSENTIELS

La résidence **Filigrane** prend place entre la rue Jean Zay et le chemin des Écoliers. Calme, ce secteur en grande partie pavillonnaire permet d'accéder à tous les services et commerces dans un rayon de 500 m\* seulement.

À deux pas de cette nouvelle adresse résidentielle, les arrêts de bus et de tram permettent de rejoindre le centre d'Orléans en moins de 15 minutes. Les écoles, collèges et le lycée professionnel accessibles en moins de 5 minutes à pied, tout comme les commerces de proximité.

Un cadre de qualité tout trouvé pour les balades en famille, le shopping ou le footing quotidien !



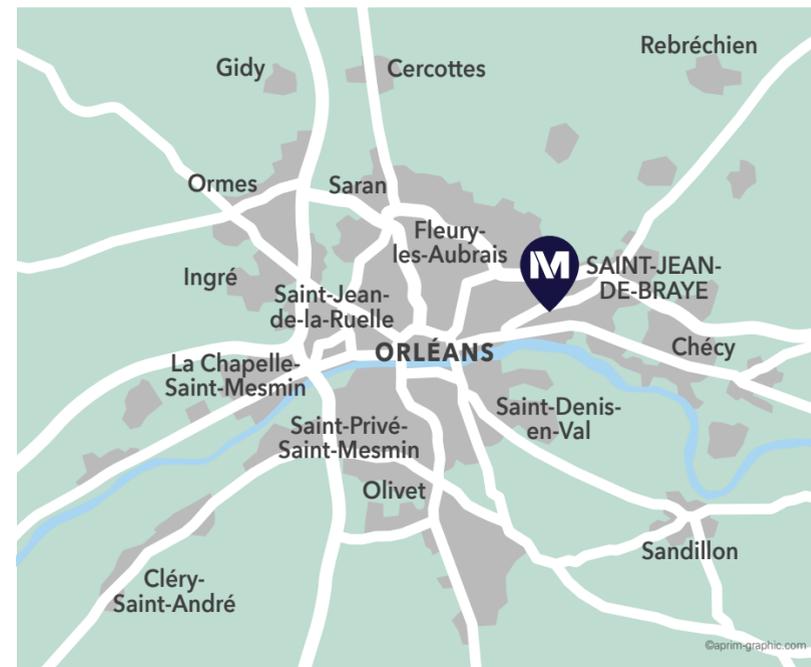
## DES ACCÈS FACILITÉS

### ACCÈS PAR LA ROUTE

- Autoroute A10 à 10 min\* en voiture pour rejoindre Paris en moins de 2 heures\*
- Aéroport Orléans-Loire-Valley à 19 min\* en voiture

### ACCÈS TRANSPORTS EN COMMUN

- Arrêt de bus « Léon-Blum » à 6 min\* à pied pour rejoindre Orléans en 18 min\*\*
- Arrêt de tram « Clos de l'Arche » à 3 min\* à pied pour rejoindre Orléans-Cathédrale en 22 min\*\*



LE HAMEAU DE VALBRUZE  
FONDETTES (37)



NOS EXEMPLES DE RÉALISATIONS **DANS LE CENTRE-VAL DE LOIRE**



ATELIER 144  
TOURS (37)

# MARIGNAN

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

À travers notre réseau de 13 agences, Marignan est implanté dans toutes les grandes métropoles régionales. Cet ancrage local historique confère à nos équipes une compréhension fine des enjeux des territoires, des besoins des collectivités et des attentes de nos clients.

Grand nom de la promotion immobilière, Marignan offre une gamme de produits et services en constante évolution et imagine des espaces de vie toujours plus innovants, désirables et durables.

Notre cœur de métier est l'habitat, qu'il soit collectif ou individuel. Notre ambition est d'offrir un cadre de vie qui réponde aux besoins spécifiques de ceux qui y habitent et qui s'adapte aux usages évolutifs du logement.

Nous ajoutons à ce savoir-faire historique l'immobilier d'entreprise pour penser et réaliser des espaces en adéquation avec les nouveaux modes de travail.

**02 52 60 15 15**  
marignan.immo