

RÉSIDENCE

*Cap Nature*

---

AMBLETEUSE (62)

**M**ARIGNAN



## UN STYLE ARCHITECTURAL AU CHARME INTÉMPIREL

Composée d'un bâtiment de 20 logements et déployée sur un étage, la résidence **Cap Nature** se situe au pied des Dunes de la Slack. Elle dévoile une architecture traditionnelle, avec ses façades mêlant enduit et bois naturel.

Ses façades lumineuses, mises en valeur par sa toiture en pente de tuiles rouges orangées et des balcons ajourés, viennent apporter relief et volume. Les balcons en surplomb offrent aux résidents une vue dégagée sur les espaces verts. Des clôtures arbustives installées le long de la rue du Marais viennent assurer une parfaite transition visuelle avec la nature alentour.

### UN ESPACE INTIMISTE OUVERT SUR L'EXTÉRIEUR

- Une résidence à taille humaine lovée dans la nature
- 40 stationnements aériens
- Des jardins privés et des balcons
- Des locaux à vélos pour favoriser les mobilités douces au grand air

## QUAND LA NATURE S'INVITE CHEZ VOUS...

En écho à son environnement naturel remarquable, cette nouvelle adresse résidentielle s'inscrit dans un cadre verdoyant, qui fait la part belle aux jardins privés engazonnés et aux arbres d'essences locales.

L'accès à l'espace résidentiel s'effectue depuis la rue du Marais, via un portail électrique qui assure confort au quotidien à tous les résidents. Un cheminement piéton permet de rejoindre votre logement depuis les stationnements disposés à l'arrière de la résidence. Un hall, composé d'un ensemble vitré et d'une ossature en aluminium, distribue les logements et offre une luminosité naturelle accueillante.

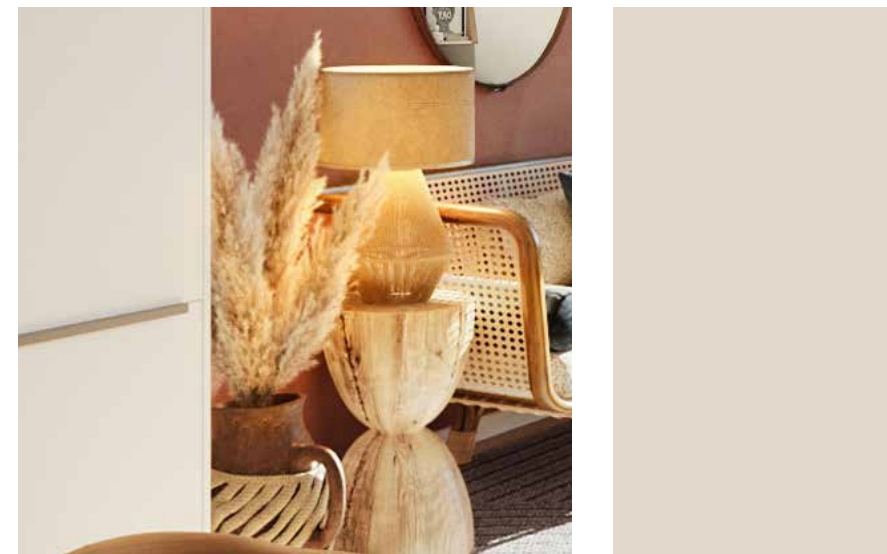
Chaque logement bénéficie d'un extérieur : en rez-de-chaussée, de spacieux jardins privés délimités par des haies d'essences locales, permettent aux familles et amis de se retrouver en toute intimité et, en étage, des balcons équipés de garde-corps en bois invitent à savourer la vue au fil des saisons.





## DES INTÉRIEURS PENSÉS **POUR VOTRE CONFORT**

Du 2 au 4 pièces, les appartements sont conçus pour évoluer selon vos envies et réunissent tous les gages d'un bien-être durable. Bi-orienté pour la majeure partie d'entre eux, ils disposent de beaux espaces de vie baignés de lumière naturelle et parfaitement ventilés, offrant un parfait confort hiver comme été.



## L'EXPRESSION D'UN AUTHENTIQUE CONFORT

Des prestations dédiées  
à votre bien-être

### ÉNERGIE

- Production d'eau chaude par ballon thermodynamique
- Chauffage individuel électrique par panneaux rayonnants
- Eclairage des parties communes par détecteur de présence

### CONFORT

- Menuiseries en PVC à double vitrage
- Volets roulants à commande électrique
- Stores intérieurs pour les velux
- Revêtement stratifié au sol des pièces sèches
- Faïence toute hauteur dans les salles de bains
- Salle de bains entièrement équipée : meuble-vasque avec miroir panoramique et applique LED pare-douche, radiateur sèche-serviettes, douche ou baignoire selon plan

### SÉCURITÉ

- Contrôle d'accès du hall d'entrée par visiophone
- Portes palières de serrures 3 points
- Ascenseur
- Accès parking via portail sécurisé
- Locaux vélo en extérieur

## VIVRE À AMBLETEUSE, SUR LA TERRE DES DEUX CAPS

Située sur la Côte d'Opale, à une dizaine de kilomètres de Boulogne-sur-Mer, la commune d'Ambleteuse s'inscrit dans un environnement naturel à couper le souffle, entre mer et falaises. Une terre de nature sauvage et préservée, qu'on ne se lasse pas de vivre au quotidien.

Sa situation idéale entre le Cap Blanc et le Cap Gris Nez, à l'embouchure de la Slack, confère un caractère unique et authentique à votre cadre de vie. Les amoureux d'espaces sauvages explorent le parc naturel des Caps et Marais d'Opale ou savourent les points de vue spectaculaires depuis le sentier GR 120, dit sentier des douaniers.

Ambleteuse, c'est aussi un village où il fait bon flâner en admirant le fort Vauban, d'élégantes villas Belle Époque, la chapelle Saint-Pierre ou l'église Saint-Michel. En gagnant le fronton de mer, vous arpentez les lieux de villégiature évocateurs des premiers bains de mer, à l'image de l'iconique façade de l'ancien Grand Hôtel. Une échappée belle à portée des grandes villes : desservie par la route du littoral D940 et l'A16 qui relie la région parisienne à Dunkerque, Ambleteuse est aussi connectée aux communes voisines par un réseau de lignes de bus.



## UN CADRE DE VIE RESSOURÇANT, ENTRE VILLES ET DUNES

Située au 5 rue du Marais, la nouvelle résidence **Cap Nature** conjugue elle aussi les atouts d'une belle proximité : centre-ville, zone commerciale et emblématiques Dunes de la Slack sont tous accessibles en quelques minutes.

Envie d'une balade matinale ou d'une session kite-surf ? La plage se situe à deux kilomètres par le chemin des Dunes, tandis qu'en moins de 10 minutes en voiture, le parcours de golf de Wimereux ravit les joueurs amateurs comme chevronnés. Quelques commerces, dont une épicerie et un supermarché, des friteries, un restaurant, une brasserie et un café complètent ce tableau de charme.

## VOTRE RÉSIDENCE NEUVE, PROCHE DES ESSENTIELS



Gare Wimille-Wimereux à 11 min.\* en voiture, desservie par des TER Nord-Pas-de-Calais



Groupe scolaire Eugène-Evrard à 1,7 km\*



Office de tourisme, cabinet médical et pharmacie, boulangerie, superette, restaurant et musée 39-45 dans un rayon de 2 km\*



Golf de Wimereux à 6 min.\* en voiture

## DES ACCÈS FACILITÉS

### ADRESSE DE LA RÉSIDENCE

5 rue du Marais  
62164 Ambleteuse

### ACCÈS PAR LA ROUTE\*

- Boulangerie à 3 min.
- Station-service à 2 min.
- Pharmacie à 3 min.
- Groupe scolaire Eugène Evrard à 3 min.
- La Poste et distributeur bancaire à 4 min.
- Nombreux gîtes accessibles entre 4 et 6 min.
- Cabinet médical à 4 min.
- Ferme Potez Boulogne à 10 min.
- Gare SNCF de Wimereux à 11 min.
- Club nautique à 12 min.



\* Sources : Google Maps. \*\* Temps indicatif donné par la SNCF pour le trajet le plus rapide. MARIGNAN, siège social : 132 Av. Pierre Brosolette, 92240 Malakoff - 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. Crédit photos : Hémis. Architecte : AGENCE DELASSUS-DUMOULIN-PREVOST. Perspectiviste : Visiolab - Janvier 2025.

# 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.

**03 62 81 15 15**  
marignan.immo