



Eden Cape

PORNICHET
AVENUE DES MOULINS



Pornichet, un balcon sur l'océan...



PORT DE PLAISANCE



REMBLAI ET PLAGE

> UN CADRE DE VIE IDÉAL POUR SE SENTIR EN VACANCES TOUTE L'ANNÉE

La baie de La Baule-Pornichet, classée parmi les plus belles du monde, déroule un paysage unique de sable fin qui invite à tous les plaisirs balnéaires. Du port de plaisance au remblai en passant par ses trois belles plages et un charmant sentier côtier, Pornichet est animée au quotidien.

Au-delà de son environnement exceptionnel, elle profite d'un bassin d'emploi dynamique avec la présence de grands groupes comme Airbus ou les Chantiers navals de Saint-Nazaire, et de l'implantation de filières émergentes.

Deux marchés, des halles ouvertes six jours sur sept et sa taille de ville humaine, voilà de quoi réjouir les 11 250 habitants qui bénéficient ici d'une qualité de vie privilégiée.



CENTRE-VILLE

UNE BAIE DE 8 KILOMÈTRES DE SABLE FIN



4^e destination de la côte atlantique
avec plus de 260 000 touristes.



Commune labellisée "4 fleurs"
depuis 1989.



Un tissu économique et social dynamique
avec 450 entreprises et 120 associations.

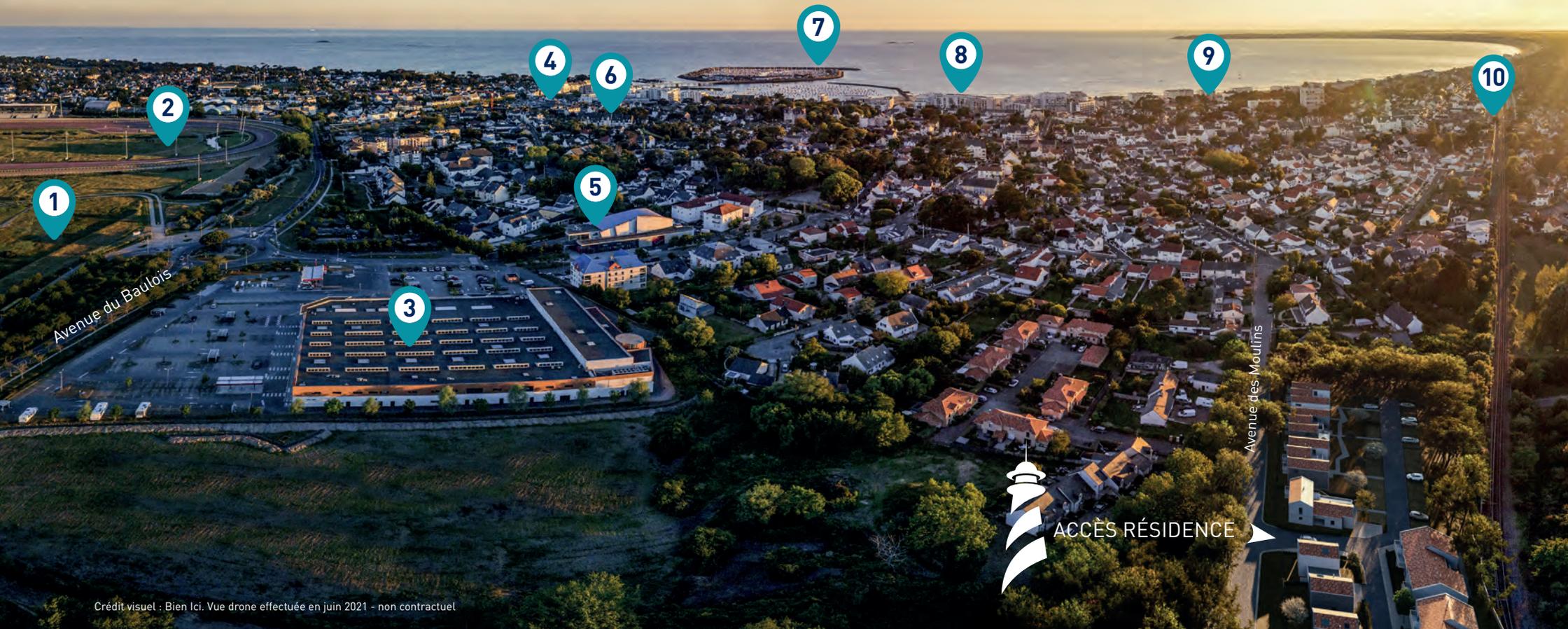


Festival du Cinéma & Musique de film
de La Baule.



L'hippodrome de Pornichet
renommé à l'international
pour son calendrier de courses hippiques.

Baie de La Baule



Crédit visuel : Bien Ici. Vue drone effectuée en juin 2021 - non contractuel

- 1 Parc paysager
- 2 Hippodrome et centre des congrès

- 3 Supermarché
- 4 Marché et halles

- 5 Quai des Arts et médiathèque
- 6 Centre-ville

- 7 Port de plaisance
- 8 Plage des Libraires

- 9 Casino
- 10 Gare SNCF



Un domaine clos et boisé sur un emplacement exceptionnel

Situé à quelques minutes à pied des plages, des commerces et de l'hippodrome, Eden Cape bénéficie d'un emplacement exceptionnel et marque la nouvelle porte d'entrée de Pornichet.

Enveloppé dans un cocon de verdure,
Eden Cape est un petit paradis à deux pas de l'océan



Intégration non contractuelle

Choisissez la vie
qui vous ressemble !

Eden Cape se démarque par un cœur d'îlot paysager et boisé très préservé qui s'intègre harmonieusement dans son environnement.

Ce domaine, composé d'appartements et de maisons individuelles, se distingue par son architecture moderne et épurée et une qualité de finitions soignées.

Bardages bois, tuiles et menuiseries foncées donnent beaucoup d'élégance et d'harmonie à la résidence.



Le futur aménagement de l'avenue du Baulois permettra un accès exclusif d'Eden Cape à ses résidents



VUE B





Votre appartement de 2 ou 3 pièces avec balcon ou jardin

Les appartements de 2 et 3 pièces sont tous prolongés d'un balcon habillé de bois ou d'un jardin avec une orientation favorisant chaleur et lumière naturelle au bénéfice de votre confort quotidien. Pensés pour répondre aux nouveaux usages, ils sont dotés de vastes surfaces vitrées et d'espaces à vivre généreux, fonctionnels et optimisés avec plusieurs placards. Chaque appartement bénéficie également de deux stationnements privatifs et selon les plans, d'un local à vélos.

L'environnement boisé et paysager offre une qualité de vie apaisée et agréable aux résidents, ainsi qu'une circulation douce et sécurisée par ses cheminements piétons.

EXEMPLE D'APPARTEMENT 2 PIÈCES DE 44,68 M² LOT 5102

- Dégagement : 1,74 m²
- Séjour/cuisine : 26,10 m²
- Chambre : 11,86 m²
- Salle d'eau : 3,72 m²
- + Balcon : 3,90 m²

- ① CUISINE OUVERTE
- ② CHAUDIÈRE INDIVIDUELLE GAZ
- ③ PLACARDS (AMÉNAGÉS SELON NOTICE)
- ④ WC SÉPARÉ





Votre maison de 4 ou 5 pièces sur jardin

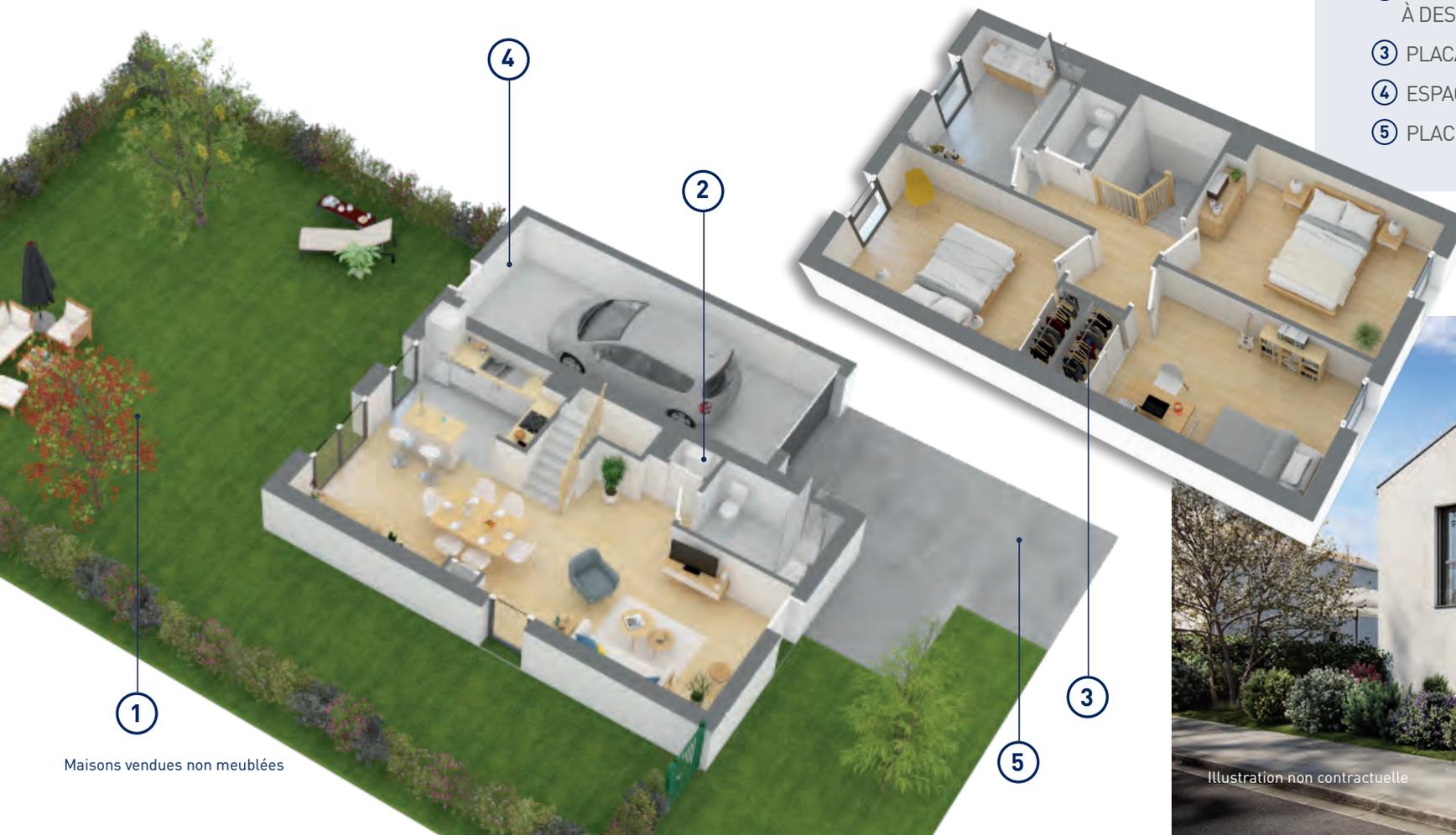
Priorité au confort et à la luminosité

Les maisons de 4 ou 5 pièces sont toutes aménagées de façon fonctionnelle et optimisée. Elles possèdent chacune leur propre jardin et un garage à porte motorisée. Les pièces à vivre aux belles dimensions sont dotées de larges baies et de surfaces vitrées généreuses qui rendent les espaces lumineux très agréables. Les façades habillées de bois (selon plan) et les finitions soignées renforcent le côté cosu et naturellement intégré au site.

EXEMPLE DE MAISON 4 PIÈCES DE 87,30 M² LOT 9010

- Séjour/cuisine : 39,13 m²
- Chambres : 10,38 m², 10,64 m² et 10,59 m²
- Palier : 4,31 m²
- Salle d'eau : 4,96 m²
- Salle de bains : 6,04 m²
- + Garage : 22,96 m²
- + Jardin : 210,08 m²

- ① LARGE CHOIX DE TAILLES DE JARDIN
- ② SYSTÈME DE CHAUFFAGE COUPLÉ À DES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES
- ③ PLACARDS (AMÉNAGÉS SELON NOTICE)
- ④ ESPACE DE RANGEMENT
- ⑤ PLACE DU MIDI



Maisons vendues non meublées

VUE C



Illustration non contractuelle



LES AVANTAGES D'UN LOGEMENT NEUF

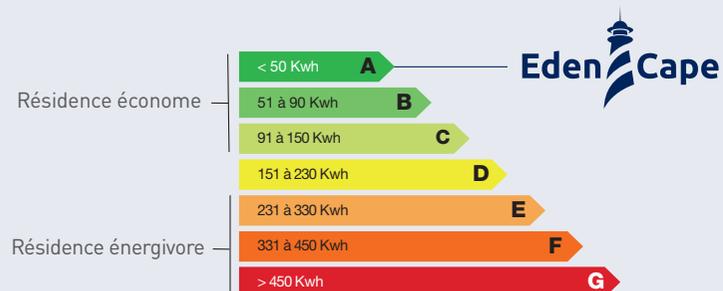
- Des économies d'énergie : vos charges seront réduites par rapport à l'ancien tout en préservant la planète.
- Des espaces optimisés pour une meilleure qualité de vie.
- Des normes techniques et environnementales de dernière génération.
- Des frais d'entretien limités.
- Des frais de notaire réduits.
- 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.



Pour rendre votre espace à vivre encore plus moderne et fonctionnel, il vous est possible de choisir et de personnaliser certaines prestations parmi notre catalogue d'une vingtaine d'options.

LA RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012⁽³⁾ POUR UN MEILLEUR CONFORT

La résidence Eden Cape est conforme à la réglementation technique en vigueur (RT 2012) assurant une parfaite isolation thermique et acoustique, pour toujours plus d'économies en énergie au quotidien. En effet, l'énergie la plus propre est celle que l'on ne consomme pas.



Un emplacement privilégié qui facilite le quotidien...

Depuis la résidence,
tout est accessible à pied ou à vélo !

COMMERCES ET SERVICES

- Boulangeries, pharmacies, supérette à moins de 800 mètres
- Supermarché à 5 minutes
- Mairie à 5 minutes
- Bureau de poste à 9 minutes
- Gare SNCF à 8 minutes
- Halles de Pornichet à 11 minutes

ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES ET CRÈCHES

- Crèche à 2 minutes
- École primaire Saint-Jean à 3 minutes
- École et collège Le Sacré-Cœur à 5 minutes
- Maternelle Les Ramiers et école primaire Gambetta à 6 minutes à vélo

CULTURE ET LOISIRS

- Hippodrome à 5 minutes
- Plage des Libraires à 9 minutes
- Thalasso à 7 minutes
- Centre de congrès à 5 minutes à vélo
- Casino à 10 minutes
- Port de plaisance à 19 minutes



> Une résidence facilement desservie et proche des grands pôles



- > La Baule-Escoublac en 8 minutes
- > Saint-Nazaire en 20 minutes
- > Le Pouliguen en 20 minutes
- > Aéroport Nantes Atlantique en 1 heure 05 minutes
- > Vannes en 1 heure 12 minutes



- > **Ligne 13** (STRAN)
Saint-Nazaire - La Baule :
arrêt Notre-Dame-des-Dunes
à 2 minutes à pied



- > Nantes en 50 minutes
- > Paris Montparnasse en 3 heures 15 minutes





Avenue des Moulins
44380 PORNICHET

Eden Cape bénéficie d'un emplacement exceptionnel en entrée de ville de Pornichet, à proximité immédiate de l'hippodrome, des commerces et des plages qui se rejoignent rapidement à pied.

Implanté dans un îlot de verdure, ce domaine résidentiel se compose d'appartements et de maisons aux prestations soignées et aux espaces de vie généreux. Les appartements et les maisons se prolongent tous d'un espace extérieur et bénéficient de deux places de stationnement.



EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM

0800 950 750*

*Numéro vert, appels gratuits

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.



* Source : Google Maps - [1] Pinel : Réduction d'impôt pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques, destiné à la location pendant 6 ans ou 9 ans à un loyer plafonné, et à des locataires sous plafonds de ressources. Les conditions sont définies à l'article 199 novovicies du code général des impôts. La réduction d'impôt sur le revenu est de 12% pour 6 ans de location ou 18% pour 9 ans de location, calculée sur le prix d'acquisition du bien retenu dans la limite de 300.000€. Faire de l'investissement immobilier présente des risques. Tout décalage dans la signature de l'acquisition et/ou dans le calendrier de livraison est susceptible d'entraîner la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Cette réduction d'impôt est prise en compte pour le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux visés à l'article 200-0 A du CGI. [2] PTZ Le Prêt à taux zéro est accessible sous conditions de ressources, aux personnes physiques désirant devenir propriétaire 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] TVA 5,5% : éligible pour les appartements 4 et 5 pièces uniquement : pour pouvoir profiter de cet avantage fiscal d'État, l'acquéreur doit être une personne physique, le logement devra être sa résidence principale et se trouver à l'intérieur d'une zone ANRU ou d'un quartier prioritaire, ou à moins de 300 mètres de leurs limites. L'acquéreur devra respecter un plafond de ressources fixé par l'administration fiscale. Conditions détaillées sur www.edouarddenis-immobilier.com ou sur simple demande au 0 800 950 750 auprès de nos conseillers. [4] La conception du projet respecte les dispositions de l'article 4 de la loi "Grenelle 1" du 3/08/09 relative à la Réglementation thermique (RT) 2012, qui ont pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP / (m² an) en moyenne. Le diagnostic de performance énergétique sera réalisé pour chaque logement avant livraison. Document non contractuel, illustrations dues à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble susceptible d'adaptations, appartements vendus non meublés. Illustrations : Bien Ici - Création : dconseil-creations.com - © images : Adobe Stock, V. Joncheray - Architecte : ACDM

GROUPE **ED** Edouard
Denis