

# CHARLIZE

UNE ADRESSE RARE AU CŒUR DE  
SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE

**BATI-NANTES**

BÂTISSEURS D'AVENIR

# ST-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE

SI PROCHE DE NANTES  
ET POURTANT SI CALME

Implantée au cœur de l'hyper centre à côté de la Mairie, la résidence Charlize vous offre à seulement 15 minutes du centre-ville de Nantes, un cadre de vie idéal rythmé par les bords de Loire, la nature environnante et le dynamisme du bourg vivant.

Saint-Sébastien-sur-Loire est éligible au label Villes et Villages où il fait bon vivre et se classe actuellement 5<sup>e</sup> au niveau départemental, ce qui en fait une des villes les plus attractives aux portes de Nantes !



**CHARLIZE,  
EN QUELQUES MOTS...**



25  
appartements



Balcon ou terrasse  
pour tous  
les logements



Du studio  
au 4 pièces



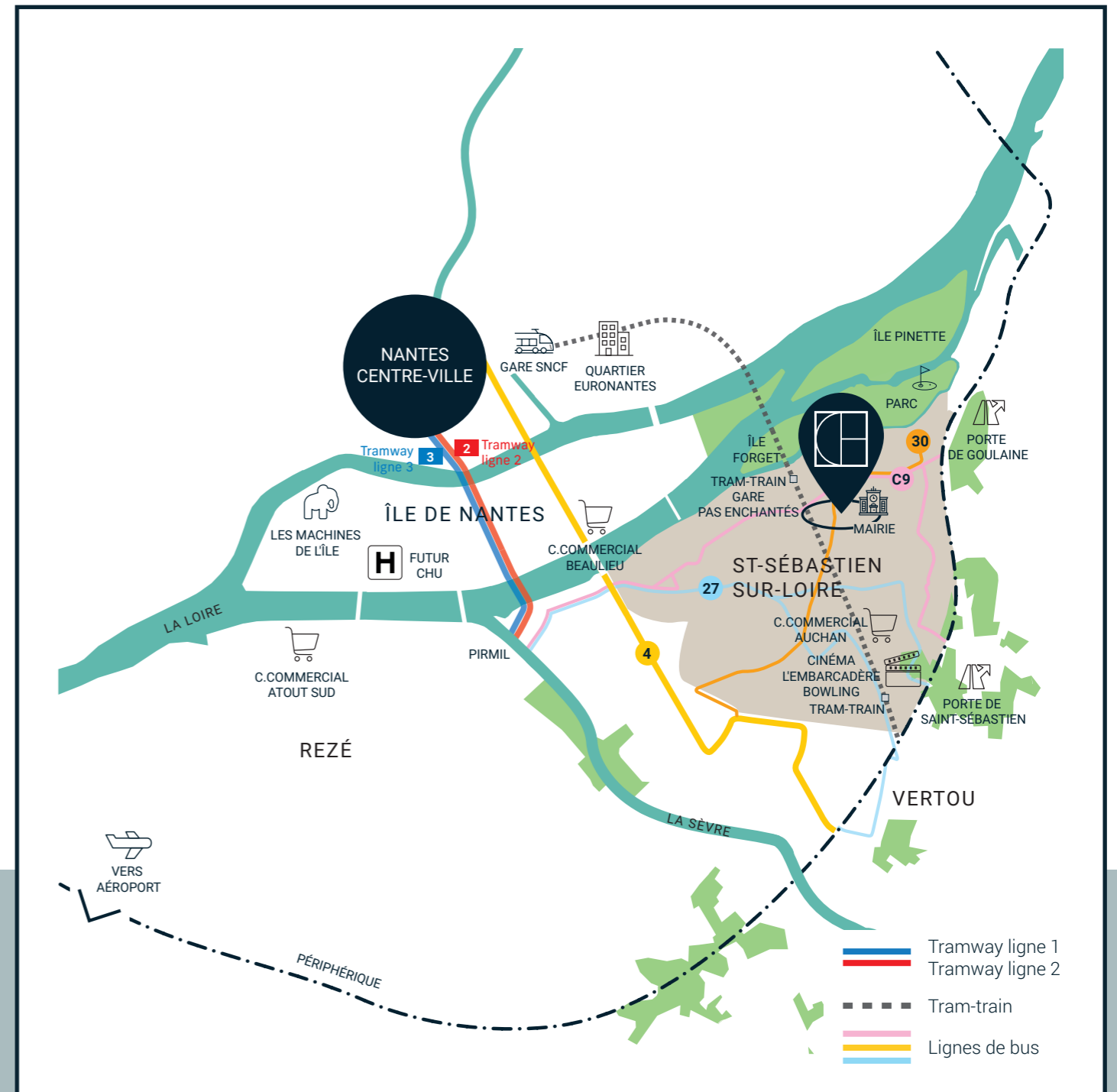
Cœur d'îlot  
paysager





## UNE ADRESSE PRIVILÉGIÉE

Plébiscitée par les Nantais, Saint-Sébastien-sur-Loire offre une qualité résidentielle incomparable. Cet emplacement idéal permet de profiter pleinement des loisirs, de la culture et des activités professionnelles de la métropole nantaise. Saint-Sébastien-sur-Loire possède un cadre de vie agréable et des espaces verts préservés. Vivre dans cette commune, c'est s'offrir une qualité de vie dynamique, à la fois citadine et proche de la nature.



### AUX PORTES DU CENTRE-VILLE DE NANTES



**NANTES CENTRE-VILLE**  
> 12 min en voiture  
> 24 min en vélo  
> 28 min en transport  
en commun



**ACCÈS PÉRIPHÉRIQUE**  
> Porte de St Sébastien  
et Porte de Goulaine  
à 5 min en voiture



**CÔTE ATLANTIQUE**  
> Pornic 50 min en voiture  
> La Baule 1h en voiture



**GARE SNCF**  
> 9 min à pied pour rejoindre  
la gare « Pas enchantés »  
de Saint-Sébastien-sur-Loire  
> À 5 min en Tram-train pour  
rejoindre la gare de Nantes



**BUS**  
> 3 lignes de bus au pied de la  
résidence (C9, 30 et 37)  
> Busway 4



**AÉROPORT NANTES  
ATLANTIQUE**  
> 20 min en voiture

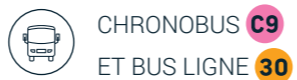


### HABITER AU CŒUR DE SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE

12 bis, rue du Petit Anjou à Saint-Sébastien-sur-Loire



RÉSIDENCE CHARLIZE



CHRONOBUS C9 ET BUS LIGNE 30



TRAM-TRAIN/TER

- MARCHÉS
- RESTAURANTS
- BANQUES
- PISTE CYCLABLE
- PHARMACIES
- ÉCOLES
- BOULANGERIES
- ÉGLISE
- ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

# PLUS QU'UN QUARTIER, UN ÉQUILIBRE

Grâce à son emplacement en plein cœur du centre-ville, Charlize vous offre un quotidien alternant entre calme résidentiel et dynamisme du bourg.

Située à côté de la mairie, des transports en commun et des commerces, la résidence Charlize permet d'accéder à de nombreuses offres et services. Du charme des balades sur les bords de la Loire en passant par les marchés et les longues virées ensoleillées à vélo, la ville regorge d'activités, le tout accessible à pied.

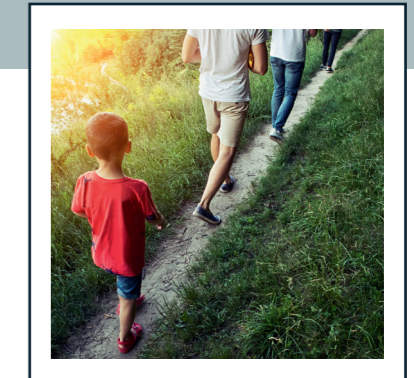
**Saint-Sébastien-sur-Loire : une ville à taille humaine où il fait bon vivre !**



**FAIRE SON MARCHÉ**  
 Marché Place Cambronne > les mardis matin  
 Marché Place des libertés > les vendredis matin



**DES COMMERCES DE PROXIMITÉ DE QUALITÉ**  
 > Chocolaterie Guerlais, Boulangerie Emma...



**PROFITER DE LA NATURE**

## UN EMPLACEMENT IDÉAL

**2 MIN**  
 ARRÊT CAMBRONNE (LIGNE C9) À PIED

**12 MIN**  
 CENTRE-VILLE DE NANTES EN VOITURE

**10 MIN**  
 ÎLE FORGET ET DES BORDS DE LOIRE À PIED

**7 MIN**  
 PLACE MANGIN EN VOITURE

**6 MIN**  
 GARE DE ST-SÉBASTIEN (TER + TRAM-TRAIN) À PIED

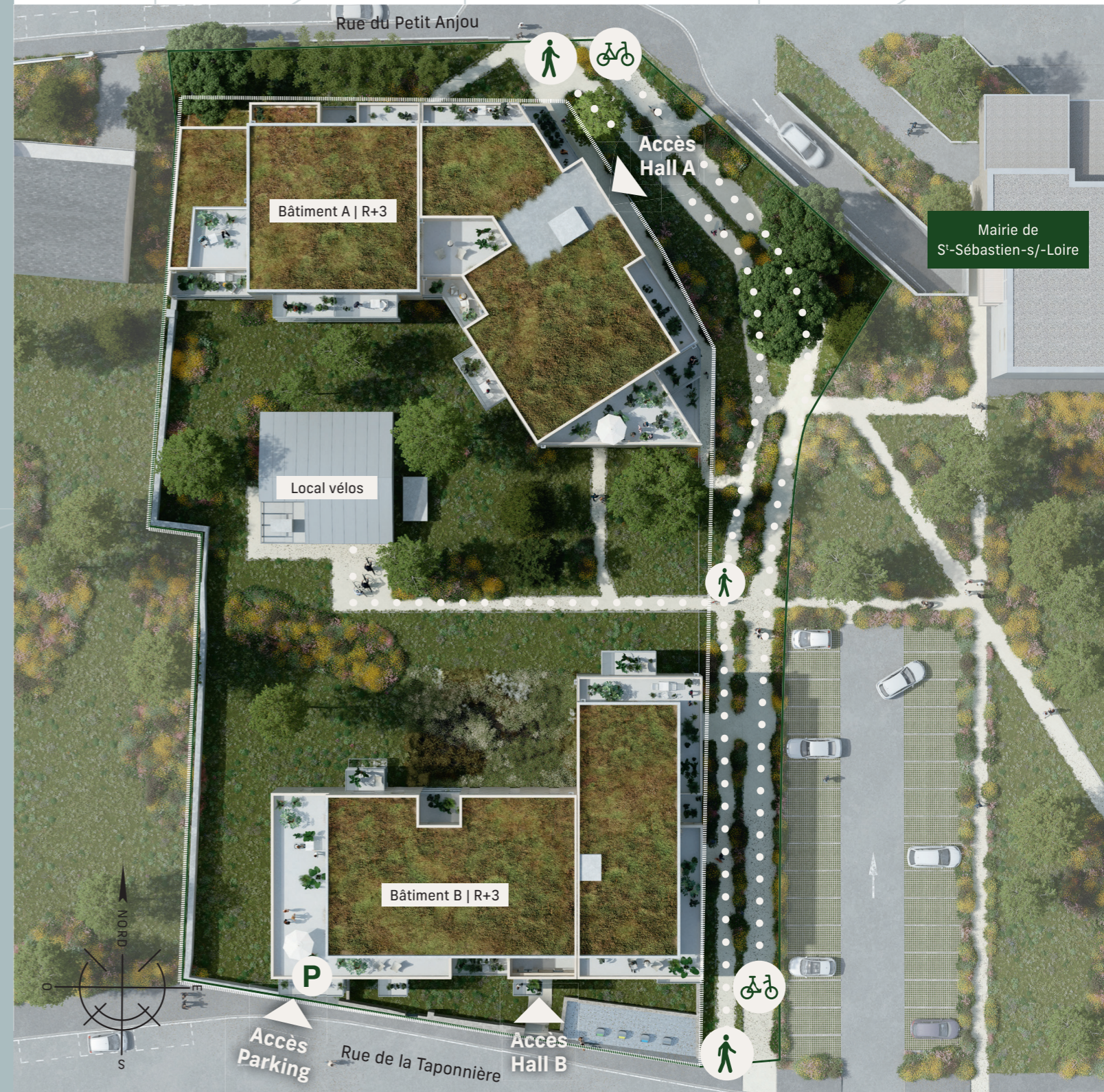
**5 MIN**  
 ÎLE DE NANTES EN VOITURE

# CHARLIZE CALME ET ARBORÉE



« Implantée au cœur de Saint-Sébastien-sur-Loire, la résidence Charlize s'insère dans un écrin de verdure. L'écriture architecturale de Charlize est un subtil équilibre entre modernité et tradition dans le respect de son environnement existant. Charlize se caractérise par des matériaux nobles et pérennes: un socle en pierre et un attique en bardage métallique. Ces matériaux apportent du cachet et de l'authenticité à cette résidence intimiste. Charlize bénéficie à la fois des avantages d'un centre-ville mais aussi de la quiétude du parc qui l'accueille. Ses habitants profiteront d'espaces de vies extérieurs qualitatifs orientés vers les arbres centenaires qui entourent la résidence. »

Agence Unité



## UNE MATÉRIALITÉ DOUCE ET PÉRENNE

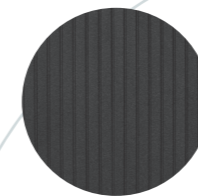
Les façades sont dotées de parement en pierre naturelle, parachevée de bardage métallique et d'enduit teinte sable.

Les menuiseries sont prévues en aluminium laqué gris et les serrureries en acier laqué.

Un cœur d'îlot végétalisé avec des essences d'arbres persistants choisis avec soin.



PAREMENT EN PIERRE NATURELLE



BARDAGE MÉTALLIQUE GRIS ANTHRACITE



COEUR D'ÎLOT PAYSAGER

Piste cyclable

Accès stationnement

Cheminement piéton

Clôture



UNE RÉSIDENCE  
**CITADINE  
ET VÉGÉTALE**

## BIEN CHEZ SOI



## DES APPARTEMENTS CONFORTABLES ET DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

- Chauffage gaz individuel
- Parquet stratifié dans les chambres, le séjour/cuisine et dégagements
  - Peinture blanche sur murs et plafonds
  - WC suspendus
  - Faïence et carrelage dans les pièces d'eau
- Salle d'eau et salle de bains aménagées : meuble vasque avec miroir, sèche serviette électrique, douche ou baignoire avec mitigeur thermostatique et paroi
- Cuisine aménagée et équipée pour les T1 et T2
  - Placards aménagés
  - Volets roulants motorisés

### LUMIERE NATURELLE

Des extérieurs qui prolongent votre logement avec un balcon ou une terrasse pour chaque appartement, un bien être assuré.

### SÉCURITÉ AU QUOTIDIEN

Toutes nos résidences sont protégées par contrôle d'accès avec digicodes et vigiks.

### SURFACES GÉNÉREUSES

Harmonieux et fonctionnels les appartements s'adaptent à vos envies et participent à votre bonheur.

### STATIONNEMENT ET LOCAL VÉLO

Pensées pour vos besoins du quotidien, des places de stationnement et des locaux vélos sont disponibles pour tous les résidents.

Charlize offre de belles prestations avec des appartements lumineux aux surfaces prolongées par de généreux espaces extérieurs bien exposés.



LA DÉCORATION  
DU HALL ET DES  
PARTIES COMMUNES  
EST SIGNÉE PAR  
UN ARCHITECTE

## UNE ŒUVRE D'ART AU CŒUR DE CHARLIZE

Dans le cadre de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre » signée avec le ministère de la Culture par Bati-Nantes, la résidence Charlize accueillera l'œuvre d'un artiste pour le plus grand plaisir des résidents.



# INVESTIR À SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE



**31,7 %**  
des habitants de la  
commune sont  
locataires

**+ 18 %**  
évolution à la hausse du  
prix/m<sup>2</sup> en 3 ans pour  
les appartements

### Située à seulement 12 min. du centre-ville de Nantes, Saint-Sébastien-sur-Loire,

offre un cadre de vie agréable, alliant modernité et respect de l'environnement. La commune profite de la dynamique économique de la métropole nantaise, offrant un fort potentiel d'emploi et une attractivité constante. Les constructions neuves bénéficient des dernières normes en matière de confort, d'isolation thermique et d'économie d'énergie. Elles offrent des espaces de vie modernes et fonctionnels, adaptés aux besoins actuels des résidents. De plus, ces résidences neuves sont éligibles à des dispositifs fiscaux avantageux, tels que le dispositif LMNP, permettant aux investisseurs de bénéficier de réductions d'impôts attractives.

### VOS AVANTAGES INVESTISSEURS

- + Meilleur rendement locatif
- + Fiscalité avantageuse
- + Constitution d'un patrimoine immobilier
- + Revenu complémentaire pour la retraite
- + Possibilité de louer à un membre de sa famille ou à un proche
- + Liberté de gestion (en direct ou déléguée)
- + Possibilité de mise en place de services supplémentaires
- + Profitez de réductions sur le montant de vos impôts avec le dispositif PINEL prolongé jusqu'au 31/12/2024





# CHARLIZE

SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE

## NOS ENGAGEMENTS POUR NOTRE RÉSIDENCE CHARLIZE :

La résidence Charlize s'inscrit dans une volonté de développer le lien social et le "mieux vivre ensemble". Dans le respect des normes environnementales, la construction a été imaginée autour d'un cœur d'îlot paysager permettant d'apporter de la fraîcheur naturelle. Une attention toute particulière a été apportée sur la composition végétale du cœur d'îlot : essence locale, conservation des arbres, diversification des plantations... Dans cet esprit nature, des locaux vélos ont également été prévus au sein de la résidence pour que tous les résidents puissent facilement utiliser des mobilités douces au quotidien.

Acteur immobilier régional de référence depuis plus de quarante ans, Bati-Nantes crée de nouveaux cadres de vie et construit l'avenir en fondant chaque projet sur la qualité et la pérennité, véritables piliers de l'entreprise.



DÉCOUVREZ  
LA RÉSIDENCE

batinantes.fr

02 40 20 20 00

ESPACE DE VENTE

22, place Édouard Normand  
44000 Nantes

**BATI-NANTES**  
BÂTISSEURS D'AVENIR