



CONSTELLATION

LA BAULE-ESCOUBLAC

Stradim[®]

▲
ATLANTIQUE

CONSTELLATION

LA BAULE-ESCOUBLAC

UNE ARCHITECTURE ÉLÉGANTE ET RAFFINÉE
DANS UN ÉCRIN DE VERDURE.

ENTRE OCÉAN ET NATURE PRÉSERVÉE, LA BAULE-ESCOUBLAC DISTILLE SON ART DE VIVRE

L'attractivité
de La Baule-
Escoublac naît de
l'alchimie entre
son effervescence
radieuse, son cadre
enchanteur et son
atmosphère paisible.

À moins d'une heure de Nantes, La Baule-Escoublac est idéalement située. Généreusement boisée, la commune est entourée par la nature préservée du parc naturel de Brière et des marais salants de Guérande ; sa superbe plage embrasse les flots de la baie du Pouliguen.

Les dunes du Bois d'Amour invitent aux promenades à l'ombre des pins. Elles s'élèvent entre la mythique et trépidante station balnéaire de La Baule et le bourg d'Escoublac, véritable havre de paix. Ses calmes quartiers résidentiels disposent d'un accès facile aux commerces et aux transports.

Festivals, concerts en plein air, sports équestres, randonnées, sans oublier les loisirs nautiques auxquels se prêtent volontiers la plage et l'océan : La Baule-Escoublac est l'endroit rêvé pour profiter d'une vie rythmée qui laisse la part belle aux loisirs.



Port de plaisance

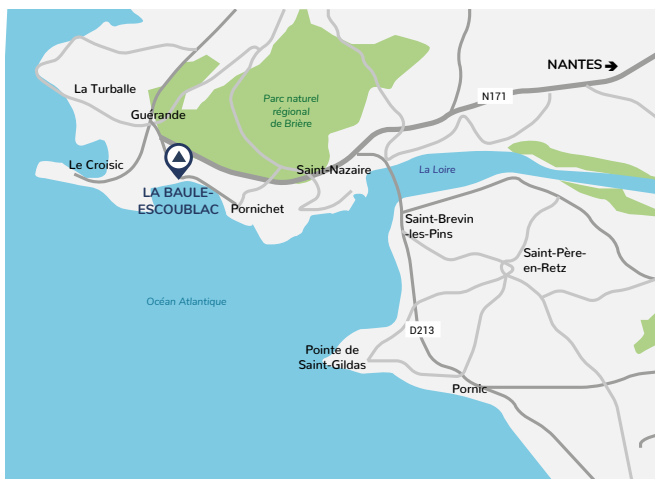


Parc naturel de Brière



Gare





La gare SNCF de La Baule-Escoublac est située à 5 min en voiture de la résidence. Le TGV Atlantique relie Nantes en 53 min et Paris-Montparnasse en 3h15.

Le trajet en TER entre Saint-Nazaire / La Baule-Escoublac s'effectue en 19 min, et La Baule-Escoublac / Nantes en 1h.



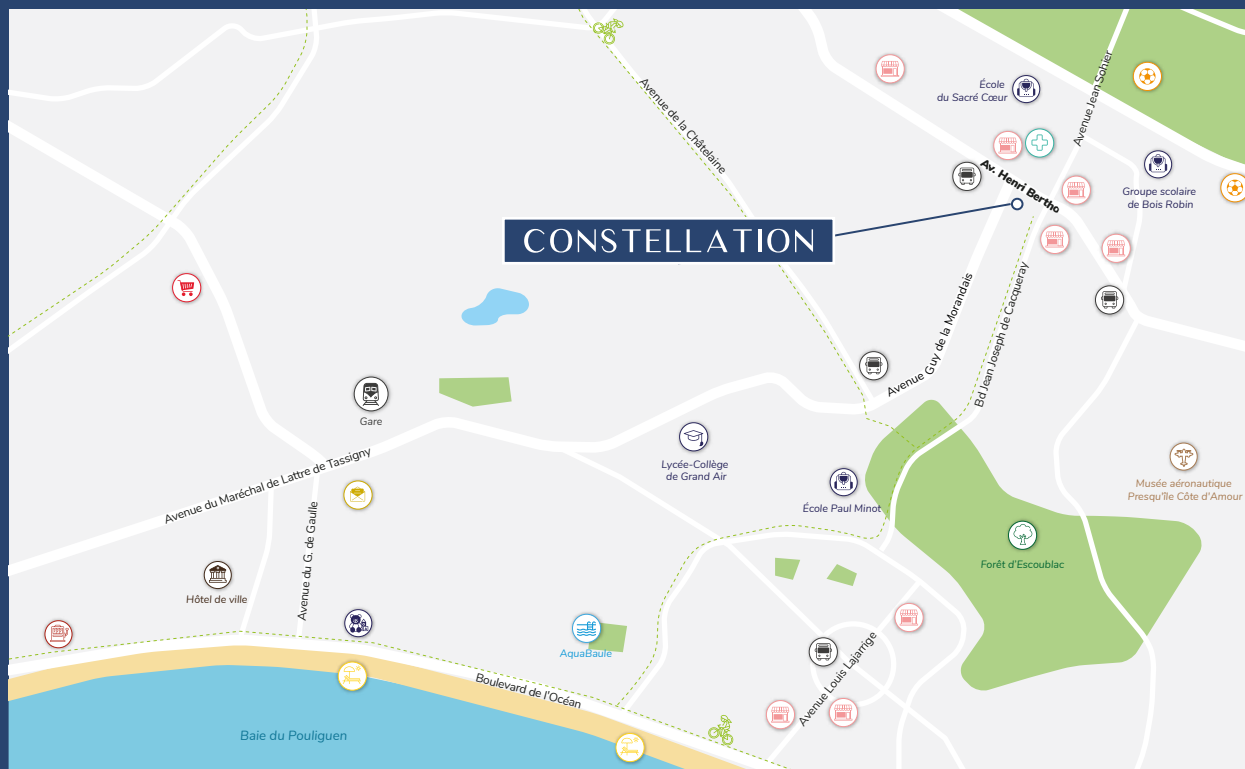
L'aéroport international de Nantes-Atlantique se trouve à 75 km de la résidence (52 min en voiture), dessert Lyon et Paris en 1h15. Vols réguliers vers les grandes métropoles européennes.



À moins de 15 min de Saint-Nazaire, 1h de Nantes, 1h45 de Rennes et 4h30 de Paris via l'autoroute A11.

UNE ADRESSE D'EXCEPTION

4 AVENUE HENRI BERTHO
LA BAULE-ESCOUBLAC



Transports

- Bus : *au pied de la résidence*
- Gare de La Baule-Escoublac à **2,7 km** : 5 min en voiture
- Piste cyclable : *au pied de la résidence*

Commerces / Services

- Supermarché Carrefour Express à **90 m** : 1 min à pied
- Pharmacie à **110 m** : 1 min à pied
- Boulangerie à **230 m** : 3 min à pied
- Centre commercial des Salines à **3,5 km** : 7 min en voiture

Éducation

- Multi-accueil Les petits grains de sable à **3,5 km** : 9 min en voiture
- École privée du Sacré-Cœur à **280 m** : 4 min à pied
- Groupe scolaire de Bois Robin à **550 m** : 7 min à pied
- Lycée Collège de Grand Air à **1,8 km** : 7 min en vélo

Loisirs

- Plage à **2,5 km** : 8 min en vélo
- Forêt d'Escoublac à **1,6 km** : 6 min en vélo
- Complexe sportif Alain Burban à **700 m** : 9 min à pied
- Casino à **4,8 km** : 12 min en voiture

Temps indicatifs, sans circulation – Source : Google Maps.



PROFITEZ SEREINEMENT DU QUOTIDIEN DANS UNE VILLE PLEINE DE VITALITÉ

Les habitants de La Baule-Escoublac bénéficient de nombreux équipements sportifs et culturels (médiathèque, espace culturel, musées, stades et complexes sportifs, ...) que la municipalité met à disposition des associations de la commune.

La localité est également l'endroit idéal pour s'épanouir en famille : ses dix établissements scolaires, de la maternelle au lycée, et ses structures de garde et d'accueil périscolaire simplifient la vie parentale.

Au cœur de La Baule-Escoublac, les commerces de proximité et les services du quotidien (Poste, maison médicale, mairie, ...) sont tous accessibles en quelques minutes à pied. Les quatre marchés de la commune permettent de s'approvisionner en produits frais et locaux favorisant les circuits courts.







DANS UN CADRE DE VERDURE, UNE RÉSIDENCE CONTEMPORAINE ET ÉLÉGANTE

Avec leurs abords plantés d'arbres et leur convivial potager partagé, les trois bâtiments de la résidence Constellation forment un ensemble élégant, dans le centre d'Escoubac. Leurs toits coiffés d'ardoises et leurs façades claires, rythmées de tons ocre et bleu pastel, s'inspirent du patrimoine architectural local.

Les volumes généreux des logements sont conçus pour vous permettre de bénéficier d'un intérieur lumineux et facile à agencer. La qualité des prestations, associée au soin apporté aux finitions, vous invitent à faire de votre domicile le cadre confortable et fonctionnel de votre quotidien.

Dès la venue des beaux jours, la vaste terrasse dont dispose votre appartement devient une véritable pièce de vie supplémentaire, propice à la détente et aux retrouvailles au soleil ou sous les étoiles. Vous pourrez ainsi profiter pleinement de chaque moment passé dans votre logement, dans un cadre chaleureux et verdoyant.



DES PRESTATIONS À LA HAUTEUR DE VOS EXIGENCES

- ▶ Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur
- ▶ Généreux espaces extérieurs
- ▶ Portes palières renforcées
- ▶ Ascenseur
- ▶ Peintures intérieures des murs et plafonds lisses
- ▶ Carrelage au sol dans les pièces de vie, dimension 45x45 cm
- ▶ Baies vitrées coulissantes dans le séjour
- ▶ Fenêtres à système oscillo-battant dans les chambres
- ▶ Volets roulants motorisés sur la baie vitrée principale du séjour
- ▶ Balcons / terrasses équipés d'un point lumineux
- ▶ Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes
- ▶ Chauffage au gaz collectif avec compteur individuel

POURQUOI CHOISIR UN APPARTEMENT NEUF ?

*Pour votre résidence principale ou votre investissement locatif :
découvrez tous les avantages du neuf*



SIMPLICITÉ ET LOGEMENT SUR-MESURE

Vous bénéficiez de **l'accompagnement d'un interlocuteur unique**, professionnel de l'immobilier. Son analyse de vos besoins immobiliers lui permet de vous proposer **des conseils et des solutions adaptés** pour personnaliser la taille, l'organisation et l'aménagement de l'appartement, au plus près de vos attentes.

MODERNITÉ DES PRESTATIONS

Les biens neufs ont l'avantage d'être fonctionnels, bien agencés et lumineux. Ils sont composés de matériaux et d'**équipements de dernière génération**, davantage adaptés aux attentes et aux usages actuels. Quant à **l'accessibilité** pour les personnes à mobilité réduite, elle est bien sûr totalement garantie et respecte les normes en vigueur.

ÉCONOMIES ET CONFORT

En achetant un appartement neuf, vous réalisez un investissement sur le long terme et pour cause : immobilier neuf est synonyme de **respect des dernières normes** en vigueur. Empreints d'un haut niveau d'exigence en termes de performance énergétique, nos constructions garantissent une chaleur mieux maîtrisée, une meilleure circulation de l'air et une isolation plus performante en toutes saisons. Tout cela permet logiquement de générer des économies.

AIDES À L'ACHAT ET AVANTAGES FISCAUX

Dans le cadre d'un achat sur plans (VEFA), les **frais de notaire sont réduits** et les acquéreurs peuvent également bénéficier selon les communes **d'exonération de taxes foncières**. En cas de financement de sa résidence principale et selon certains critères, il est possible de profiter des **avantages du prêt à taux zéro**. Cette aide exceptionnelle peut permettre de financer jusqu'à 40 % de votre résidence principale.

Avec **la loi Pinel Mézard**, les économies fiscales peuvent en effet s'élever jusqu'à 500 € par mois, et permettre de réduire vos impôts à hauteur de 21% du montant de votre investissement. Ainsi, votre patrimoine immobilier est **financé en grande partie par les loyers perçus et la cote part de réduction d'impôts**.



LA CONCEPTION PARTICIPATIVE

Votre appartement personnalisé et adapté à votre quotidien

Parce c'est notre métier de tout mettre en œuvre et d'**être à votre écoute** pour réaliser les aménagements dont vous profiterez chaque jour, Stradim vous propose la conception participative de votre futur logement.

L'expérience de notre service technique intégré nous permet de **réaliser sur-mesure** votre projet. De la conception jusqu'aux finitions, tous les acteurs se mobilisent pour vous **offrir un service de proximité exceptionnel**.

Vous pouvez ainsi **modifier tant les agencements que les prestations intérieures** de votre futur logement signé Stradim. Pour bénéficier de ce service de personnalisation, rien de plus simple : il suffit de prendre contact avec nos conseillers, qui sauront apporter les réponses techniques à chacun de vos souhaits et vous accompagner avec précision dans chacun de vos choix.



PRÉPARER VOTRE RETRAITE

Investir dans l'immobilier locatif permet de **se constituer un patrimoine**. Cela aide aussi à créer sereinement un **complément de revenus**. Les rentes immobilières sont en effet une manière simple et éprouvée de compléter ses revenus et préparer son avenir.

PROFITER DES AVANTAGES FISCAUX DE LA LOI PINEL MÉZARD

La Loi Pinel vous permet de profiter d'avantages notables en matière de fiscalité, et vous ouvre de belles perspectives sur le long terme. Les **économies d'impôt peuvent en effet s'élever jusqu'à 500 €** par mois, et permettre de **réduire vos impôts à hauteur de 21% du montant de votre investissement**. Ainsi, votre patrimoine immobilier est financé en grande partie par les loyers et à terme vous fera bénéficier d'une bonne rentabilité tout en conservant votre patrimoine.

CRÉER UN PATRIMOINE IMMOBILIER

Lorsqu'il est question de préparer au mieux sa retraite, la prudence est toujours de mise. Si les possibilités sont nombreuses, l'achat d'un appartement fait partie des pistes à privilégier, car il comporte **une série de garanties rassurantes pour l'acheteur**. Un logement neuf est synonyme de sérénité. À court ou long terme, s'inscrivant avec l'inflation, votre investissement immobilier vous permet ainsi de **générer des revenus réguliers**. Investir dans un logement Stradim, c'est mettre à l'abri ses proches et leur transmettre un patrimoine immobilier solide.

**RÉDUIRE SES IMPÔTS
JUSQU'À 500€/MOIS**



LE PRÊT À TAUX ZÉRO, UNE AIDE À L'ACHAT EXCEPTIONNELLE !

COMMENT ÇA FONCTIONNE ?

Le prêt à taux zéro (PTZ) permet de **financer jusqu'à 40 % de votre acquisition à un taux zéro**. Ce prêt améliore votre scoring en banque et cerise sur le gâteau, il est exempté de frais de dossier.

LES CONDITIONS

Ce prêt est soumis à un plafond de revenu selon le foyer fiscal de référence. Afin de valider ses avantages, il est nécessaire de présenter un statut de locataire pendant deux années précédant votre acquisition. Le montant du PTZ accordé **dépend de la zone où se situe votre futur logement**. Il est possible de le compléter avec un ou plusieurs autres prêts.

UN REMBOURSEMENT LISSÉ DANS LE TEMPS

Le principe même du fonctionnement du PTZ réside dans le différé de mensualité dans le temps pouvant aller de cinq à quinze années. **La durée totale du prêt peut s'étendre jusqu'à 25 ans**. Vous pouvez ainsi envisager sereinement l'avenir, et devenir propriétaire du logement de vos rêves.

**FINANCEMENT
JUSQU'À 40 % DE
VOTRE APPARTEMENT**

LE GROUPE STRADIM

Promoteur-constructeur depuis plus de 30 ans

Le Groupe Stradim a su se doter d'une organisation efficace qui lui permet de conduire et de mener à bien des opérations immobilières de tailles variables, allant de petites résidences de quelques logements à des projets urbains d'envergure comptant plusieurs bâtiments. Grâce à l'intégration verticale de **tous les métiers de la promotion immobilière**, le Groupe maîtrise chaque projet, depuis la recherche du terrain jusqu'à la remise des clés au client, avec **une coordination optimale et une réactivité** sans faille.

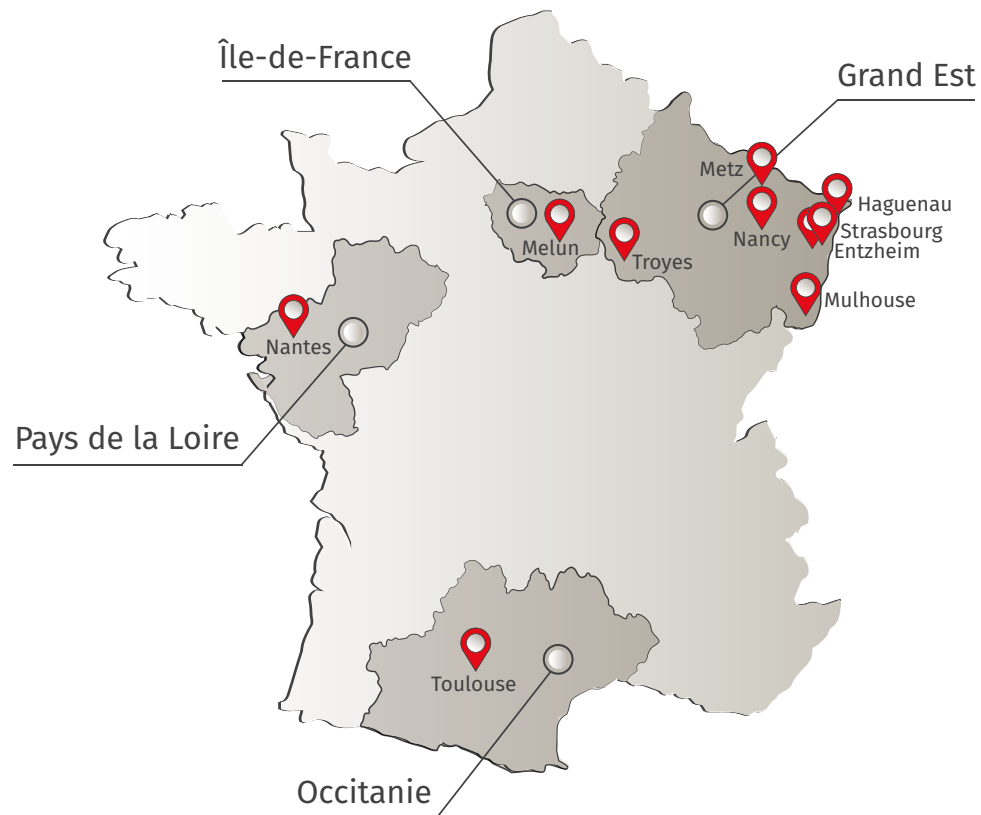
UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

Fort de plus de 140 collaborateurs, le Groupe Stradim mobilise développeurs fonciers, architectes, économistes de la construction, responsables de travaux et conseillers commerciaux, pour **permettre à ses clients de réaliser leurs projets** d'acquisition de résidence principale, secondaire ou d'investissements immobiliers. Chaque futur propriétaire bénéficie de **conseils avisés et personnalisés**, pour se constituer un patrimoine solide, rentable et durable.

CRÉATEUR DE LIEUX DE VIE

Créé en 1990 sous l'impulsion de Rémi Hagenbach, le Groupe Stradim s'est construit au fil des ans une réputation de **promoteur-constructeur rigoureux et audacieux** qui lui a permis de s'imposer comme une référence dans son domaine d'activité, tant dans sa région d'origine, l'Alsace, que sur le plan national. Avant tout, le Groupe est une entreprise familiale, acteur de proximité qui place l'humain au cœur de ses préoccupations.





LE GROUPE STRADIM

Une dynamique multi-régionale

Stradim a adopté dès 1996 une stratégie de croissance externe afin d'exporter dans des régions dynamiques **son savoir-faire** développé en Alsace. L'acquisition de sociétés établies et bénéficiant d'une solide notoriété dans l'Est Parisien, à Nantes et à Toulouse, a permis à Stradim de devenir ainsi **promoteur multi-régional**.

Nos équipes développent les opérations et accompagnent nos clients depuis notre siège à Entzheim, en périphérie de Strasbourg, et dans nos agences de Haguenau, Mulhouse, Melun, Metz, Nantes, Toulouse et Troyes.

Le Groupe tient avant tout à travailler avec des entreprises implantées sur le territoire local pour faire vivre l'écosystème de chaque région.

NOS AGENCES

SIÈGE DU GROUPE STRADIM

3 rue Pégase - Aéroport de Strasbourg
67960 Entzheim
03 88 15 40 50

ALSACE - AGENCE DE HAGUENAU

6 rue de la Moder
67500 Haguenau
03 88 73 10 55

ALSACE - AGENCE DE STRASBOURG

258 avenue de Colmar
67000 Strasbourg
03 88 32 62 11

ALSACE - AGENCE DE MULHOUSE

3 rue Lefebvre
68100 Mulhouse
03 89 66 03 20

CHAMPAGNE - AGENCE DE TROYES

57 bis boulevard du 14 juillet
10000 Troyes
03 25 83 12 12

ÎLE-DE-FRANCE - AGENCE DE MELUN

24 place Saint-Jean
77000 Melun
01 60 66 23 20

LORRAINE - AGENCE DE METZ

36 rue Pasteur
57000 Metz
03 87 57 52 57

LORRAINE - AGENCE DE NANCY

232 avenue du Général Leclerc
54000 Nancy
03 87 57 52 54

OCCITANIE - AGENCE DE TOULOUSE

Allée Jean Jaurès / 3 rue Caffarelli
31000 Toulouse
05 34 365 365

AGENCE DE NANTES

29 boulevard Guist'hau - 44000 Nantes
02 40 72 55 84 - accueil@stradim.fr - www.stradim.fr

Les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à STRADIM ESPACE PROMOTION, notamment lors de l'instruction des autorisations de construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les appartements sont vendus et livrés non aménagés et non meublés.

Illustrations des aménagements extérieurs et d'ambiance, non contractuelles. ESPACE PROMOTION - 3 rue pégase - 67960 ENTZHEIM - RCS Strasbourg B 395 203 995.

Conception et réalisation: Okénite Animation 03 25 45 12 77. Crédits photos: © Okénite Animation, © Shutterstock, © Alamy, © CC BY-SA 3.0 Wikipedia. Imprimé par OTT IMPRIMEURS / PRINTOT&IXO IMPRIMEURS : Parc d'Activités Les Pins - 9 Rue des Pins - 67310 Wasselonne.

