



# LE CLOS DU PRINCE

LA BAULE-ESCOUBLAC

*Stradim*<sup>®</sup>

---

ATLANTIQUE



## VIVRE À LA BAULE-ESCOUBLAC

À moins d'une heure de Nantes et de son aéroport international, tout comme de Vannes, 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 connue comme étant l'une des plus belles baies d'Europe.

Séparé de la mythique et trépidante station balnéaire de la Baule par les dunes du Bois d'Amour, qui invitent aux promenades à l'ombre des pins, le bourg d'Escoublac constitue un havre accueillant. Ses paisibles quartiers résidentiels offrent un accès facile aux commerces et aux transports.

Festivals, concerts en plein air, sports équestres, randonnées, sans oublier les loisirs nautiques auxquels convient la plage et l'Océan : Escoublac est l'endroit rêvé pour profiter d'une vie active qui laisse la part belle aux loisirs.



## S'ÉPANOUIR AU QUOTIDIEN

Les habitants de la Baule profitent avantageusement de la pléthore d'équipements sportifs et culturels (médiathèque, espace culturel, musées, stades et complexes sportifs, ...) que la municipalité met à disposition des très nombreuses associations de la commune.

Les 10 établissements scolaires de la Baule-Escoublac, de la maternelle au lycée, et ses structures de garde et d'accueil périscolaire simplifient la vie parentale, et en font l'endroit idéal pour s'épanouir en famille.

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 4 marchés de la commune permettent de s'approvisionner en produits frais, en favorisant les circuits courts.



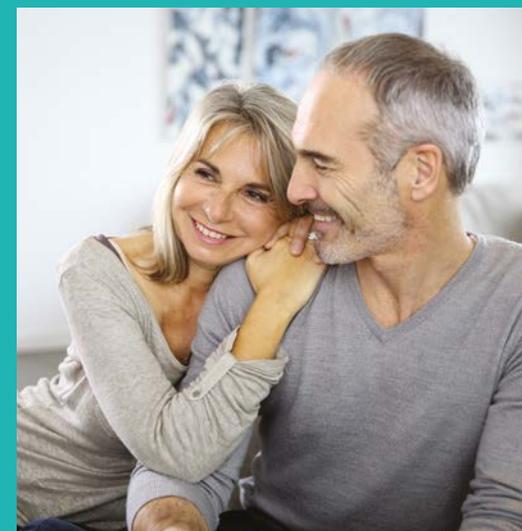


## TOUS LES ATOUTS D'UNE RÉSIDENCE CONTEMPORAINE

Dans le centre d'Escoubac, les deux bâtiments de la résidence Le Clos du Prince composent un ensemble harmonieux entouré de verdure, aux façades inspirées du patrimoine architectural de la Baule et des villas qui ont fait sa renommée.

Chacun des 27 logements, du 1 au 3 pièces (possibilité de logement sur-mesure), bénéficient de finitions soignées et de prestations sélectionnées pour vous proposer une qualité de vie exceptionnelle. Leur agencement est pensé pour vous offrir un intérieur fonctionnel et chaleureux, et la lumière naturelle éclaire abondamment vos pièces de vie.

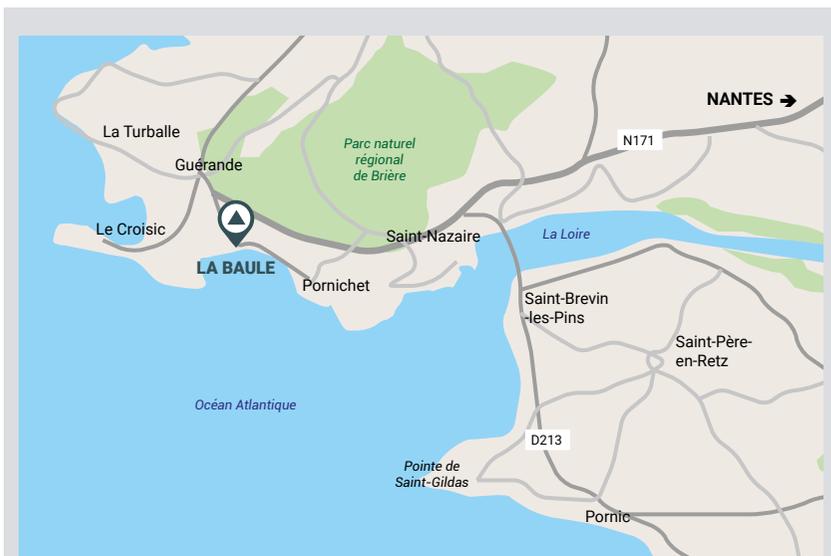
Les balcons dominent le jardin arboré, planté de pins maritimes et d'essences choisies pour favoriser la biodiversité. Aux beaux jours, ils se transforment en véritables pièces de vie extérieures et vous permettent de profiter pleinement des longues soirées d'été.



### 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

# À PROXIMITÉ DE LA RÉSIDENCE



La résidence est située à 15 min de Saint-Nazaire, 1h de Nantes, 1h45 de Rennes et 4h30 de Paris via l'autoroute A11.

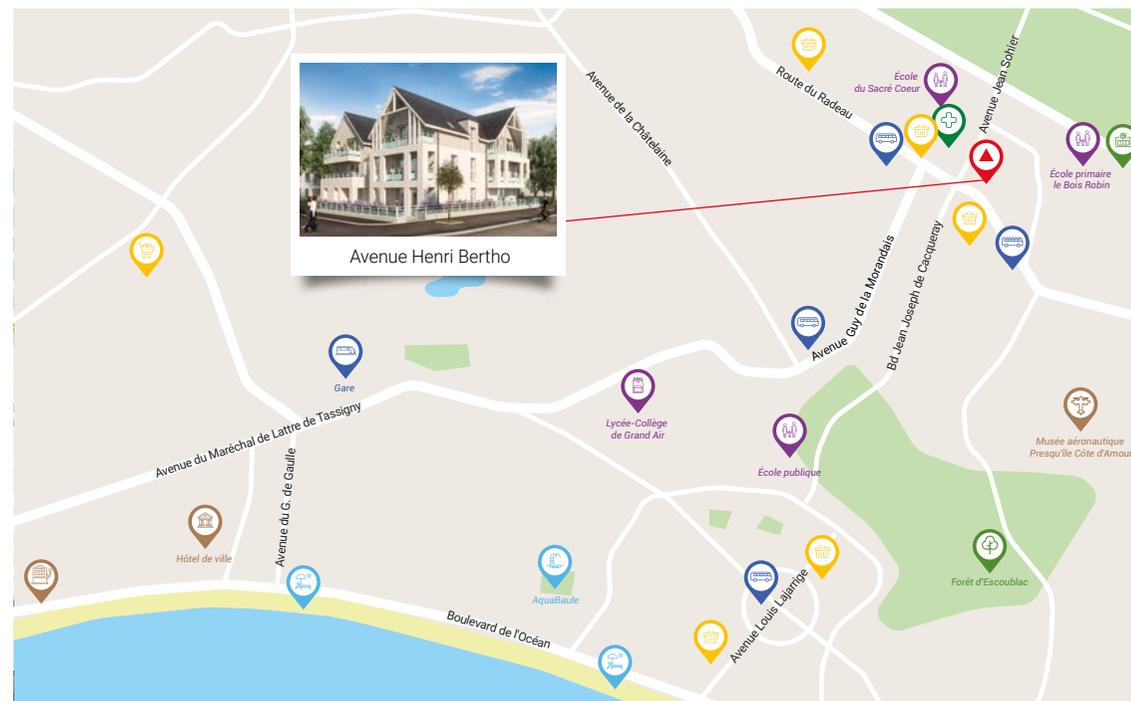


La gare SNCF de la Baule-Escoublac est située à 5 min en voiture. Le TGV Atlantique relie Nantes en 53 min et Paris-Montparnasse en 3h15. Le TER dessert 18 communes de Nantes au Croisic. Le trajet la Baule/Saint-Nazaire s'effectue en 19 min et la Baule/Nantes en 1h00.



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

Temps indicatifs, sans circulation - Source Google Maps



Bus ligne 20 arrêt au pied de la résidence



Commerces et services à proximité



Centre commercial à 10 min



École privée à 4 min à pied  
École primaire à 7 min à pied



Collège, lycée à 5 min



Complexe sportif à 10 min à pied



Forêt d'Escoublac à 5 min



Plages à 7 min



Casino à 10 min



## LE GROUPE STRADIM

*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.*

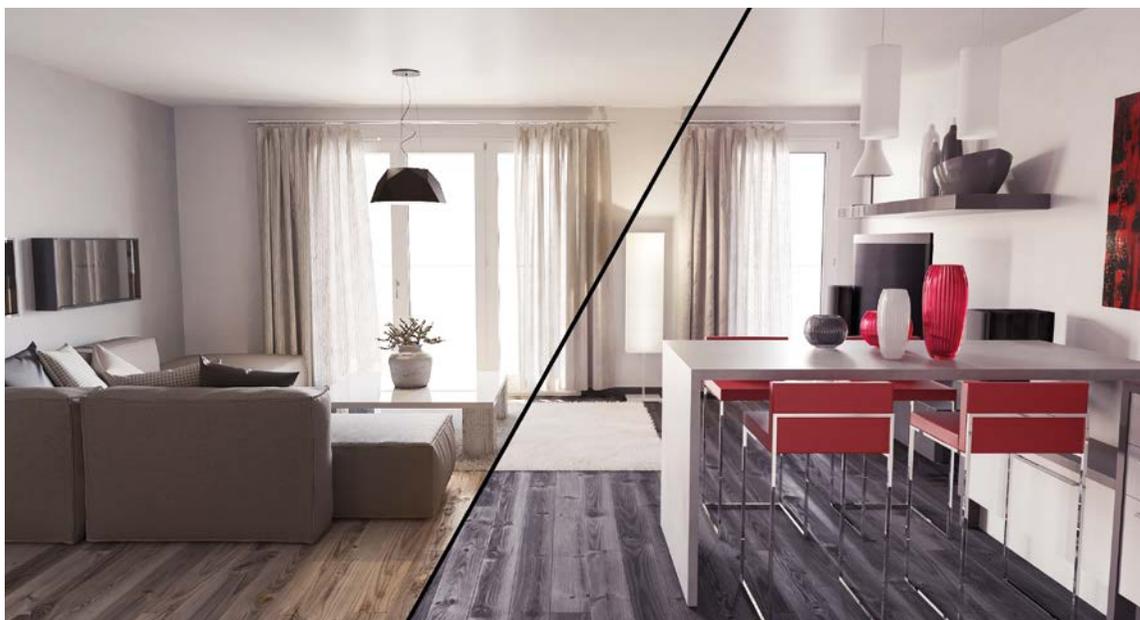
---

Le Groupe Stradim a su se doter d'une organisation efficace lui permettant de conduire et de mener à bien des opérations immobilières de tailles variables, 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.

En 2000, l'introduction du Groupe sur le Marché Boursier Parisien puis sur Euronext - Alternext Paris pour les entreprises en croissance, a permis de dégager les moyens financiers nécessaires à son développement.

### UN ACCOMPAGNEMENT QUI FAVORISE LA SÉRÉNITÉ

Stradim compte aujourd'hui plus de 120 collaborateurs, développeurs fonciers, architectes, économistes de la construction, responsables de travaux, conseillers commerciaux, mobilisés pour la réalisation des projets d'acquisition de résidence principale ou d'investissement dans la pierre de nos clients. Chaque futur propriétaire ou investisseur bénéficie de conseils avisés et personnalisés pour se constituer un patrimoine solide, rentable et durable.



## POUR L'ENSEMBLE DE NOS RÉSIDENCES, BÉNÉFICIEZ D'UNE CONCEPTION PARTICIPATIVE DE VOTRE LOGEMENT !

Fort d'un service technique intégré, nous permettant de réaliser sur-mesure l'ensemble des logements que nous proposons à la vente, nous avons depuis de nombreuses années mis en place un service de conception participative.

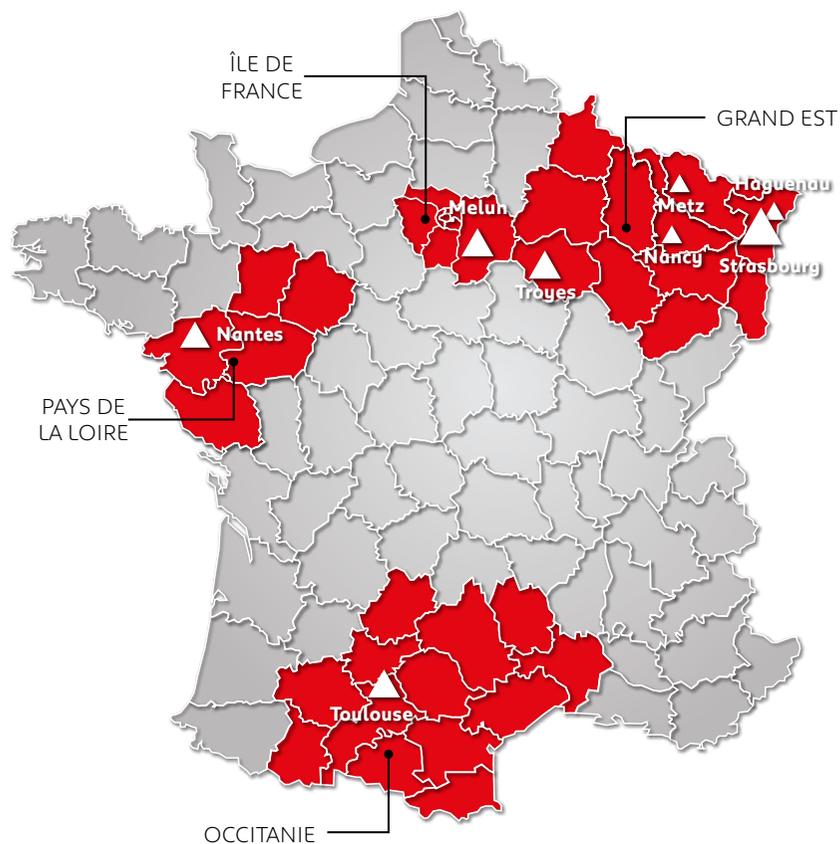
Nos futurs acquéreurs ont donc la possibilité de modifier tant les agencements que les prestations intérieures de leur futur logement Stradim.

L'ensemble des acteurs de ce service de proximité exceptionnel se tiennent à votre écoute, il vous suffit pour cela de prendre contact avec nos conseillers.

**POUR L'ENSEMBLE DE NOS RÉSIDENCES,  
BÉNÉFICIEZ DE L'AIDE DE NOS CONSEILLERS  
QUI VOUS ACCOMPAGNENT ET GUIDENT  
VOTRE PROJET PERSONNALISÉ**

*Notre service commercial agit depuis plus de 25 ans en vente de proximité. Une offre conséquente en habitation principale, investissement locatif et résidence secondaire permet à tous nos conseillers de vous apporter la réponse adaptée à votre projet immobilier.*





## UN POSITIONNEMENT SOUTENU PAR UNE DYNAMIQUE MULTI-RÉGIONALE

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

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



## CHOISIR L'IMMOBILIER NEUF

*Vous souhaitez investir, acheter votre résidence principale pour la première fois, l'équipe Stradim vous accompagne à chaque étape de votre projet.*

---

### **POURQUOI ACHETER SA RÉSIDENCE PRINCIPALE DANS LE NEUF ?**

#### **► POUR LA SIMPLICITÉ**

Nous analysons vos besoins immobiliers et vous proposons des réponses adaptées, au plus près de vos attentes avec l'accompagnement d'un interlocuteur unique, professionnel de l'immobilier.

#### **► POUR LA MODERNITÉ DES PRESTATIONS**

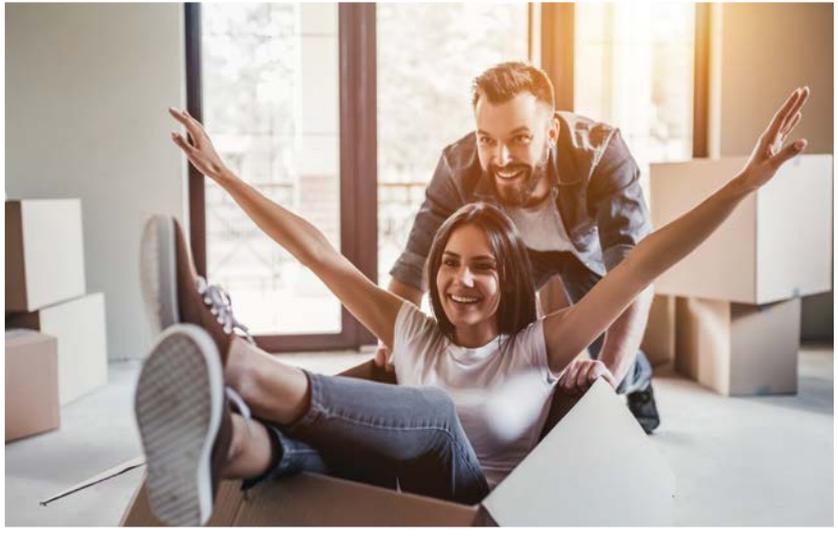
Les biens neufs ont en effet l'avantage d'être fonctionnels, mieux agencés, souvent plus lumineux et présentent logiquement des matériaux et des équipements de dernière génération mieux adaptés aux attentes et aux usages actuels. Quant à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, elle est bien sûr garantie.

#### **► DES ÉCONOMIES ASSURÉES**

En achetant un appartement ou une maison neuve, les acquéreurs réalisent un investissement sur le long terme et pour cause : qui dit immobilier neuf, dit respect des dernières normes en vigueur. Labellisées BBC ou RT 2012, les constructions de la dernière génération sont en effet synonymes d'économies d'énergie. Moins de déperditions de chaleur, une meilleure circulation de l'air, une isolation plus performante en toutes saisons permettent de limiter les frais et de bénéficier de charges allégées au quotidien.

#### **► POUR LES AIDES À L'ACHAT ET LES AVANTAGES FISCAUX**

Dans le cadre d'un achat en Vefa, les frais de notaire sont réduits et les acquéreurs peuvent également bénéficier d'une exonération de taxe foncière au cours des deux premières années. Dans les autres cas de figure, et selon certaines conditions, 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.



## LE NOUVEAU PRÊT À TAUX ZÉRO EST EXCEPTIONNEL !



Financement jusqu'à 40 % de l'achat de votre bien immobilier neuf



Plus accessible grâce à l'augmentation des plafonds de revenus



Différé de remboursement pour tous, sur une période comprise entre 5 et 15 ans



Durée du prêt étendue jusqu'à 25 ans



## TRANSFORMEZ VOS IMPÔTS EN PATRIMOINE

*Optez pour la réduction d'impôts loi Pinel Mézard  
et bénéficiez d'un fort rendement locatif.*



### RÉALISEZ DES ÉCONOMIES D'IMPÔTS

Grâce à la loi Pinel Mézard, réduisez vos impôts jusqu'à 21% du montant de votre investissement.



### PRÉPAREZ VOTRE RETRAITE

Votre patrimoine immobilier sera un futur complément de revenus, source de placement à forte rentabilité.



### CAPITALISEZ

Constituez-vous un patrimoine immobilier financé en grande partie par les loyers et les réductions d'impôts.



### PROTÉGEZ VOS PROCHES

Constituez-vous un patrimoine transmissible, de futures rentes mensuelles et surtout une protection de vos proches dès le premier jour.



*Synonyme d'une baisse de revenus inexorable pour les actifs, la retraite préoccupe souvent celles et ceux qui s'inquiètent de la stabilité de leur niveau de vie.*

*Les placements immobiliers, s'ils sont réalisés avec soin, peuvent néanmoins permettre de renverser la balance et d'envisager plus sereinement ces années de retraite et ce, aussi bien pour soi que pour ses proches.*

---

### ► INVESTIR DANS UNE VALEUR SÛRE

Si les placements risqués trouveront toujours des candidats, lorsqu'il est question de préparer au mieux sa retraite, la prudence est toujours de mise. Si les possibilités sont nombreuses, l'achat en VEFA, soit l'achat sur plans, est notamment à privilégier car il va de pair avec une série de garanties incontestables pour l'acheteur. Synonyme de sérénité, l'investissement immobilier peut également permettre de profiter d'un revenu complémentaire garanti et ce, contrairement aux placements dans les banques (loi sapin II). Ce placement restera donc synonyme d'une excellente rentabilité à court comme à long terme, un atout de taille pour soi-même mais également pour les générations futures.

### ► INVESTIR POUR SE CRÉER UN COMPLÉMENT DE REVENUS

S'il permet évidemment de se constituer un patrimoine sans mettre à mal son pouvoir d'achat, investir dans l'immobilier locatif permet aussi de se créer un complément de revenus à la fin de sa carrière professionnelle. Les rentes immobilières issues de ce dernier représenteront en effet une manière de compléter une pension de retraite. De plus, la Loi Pinel est particulièrement avantageuse puisqu'elle permet de bénéficier d'avantages notables au moment de l'achat, notamment en termes de fiscalité, tout en offrant également de belles perspectives sur le long terme en termes de capitalisation. En effet, toutes les économies réalisées par ce biais représentent autant de possibilités de placer cet argent en banque et d'en tirer les bénéfices sur le long terme.

### ► INVESTIR POUR TRANSMETTRE UN PATRIMOINE À SES PROCHES

Bien préparer sa retraite, c'est également s'assurer de mettre ses proches à l'abri du besoin en leur transmettant un patrimoine immobilier solide. Ce patrimoine foncier, concret et pouvant être synonyme d'une excellente rentabilité s'il est bien choisi, pourra s'adapter aux besoins de ses héritiers et répondra à leurs besoins spécifiques. S'ils sont notamment en quête d'un capital dont ils pourraient disposer à leur guise, une revente pourra permettre de profiter d'une plus-value intéressante, notamment si le bien est situé dans une zone géographique attractive.

Pays de la Loire - Agence de Nantes - 29 boulevard Guist'hau - 44000 Nantes  
02 40 72 55 84 - [accueil@stradim.fr](mailto:accueil@stradim.fr) - [www.stradim.fr](http://www.stradim.fr)

SIÈGE DU GROUPE  
3 rue Pégase  
Aéroparc 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 Mulhouse**  
3 rue Lefebvre  
68100 Mulhouse  
03 89 66 03 20

ALSACE  
**Agence de Strasbourg**  
258 avenue de Colmar  
67000 Strasbourg  
03 88 32 62 11

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**  
1 place Jean Moulin  
57000 Metz  
03 87 57 52 57

LORRAINE  
**Agence de Nancy**  
232 av. du Général Leclerc  
54000 Nancy  
03 87 57 52 54

OCCITANIE  
**Agence de Toulouse**  
3 rue Caffarelli  
31000 Toulouse  
05 34 36 53 65