



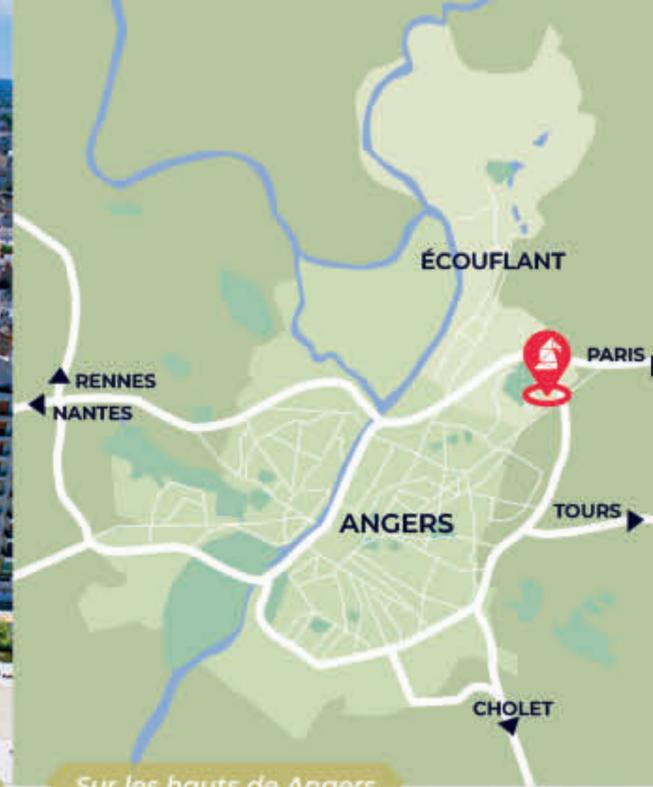
ÉPONA

ANGERS-ÉCOUFLANT

QUARTIER HIPPODROME

sopic
OUEST

Angers, Une ville labellisée nature



ANGERS EN CHIFFRES

.....



+ de 300 000
habitants
sur la métropole



5^e ville étudiante
de France
avec 43 000
étudiants

47%
de la population
a moins
de 30 ans



16 000
entreprises
sur Angers
Loire Métropole



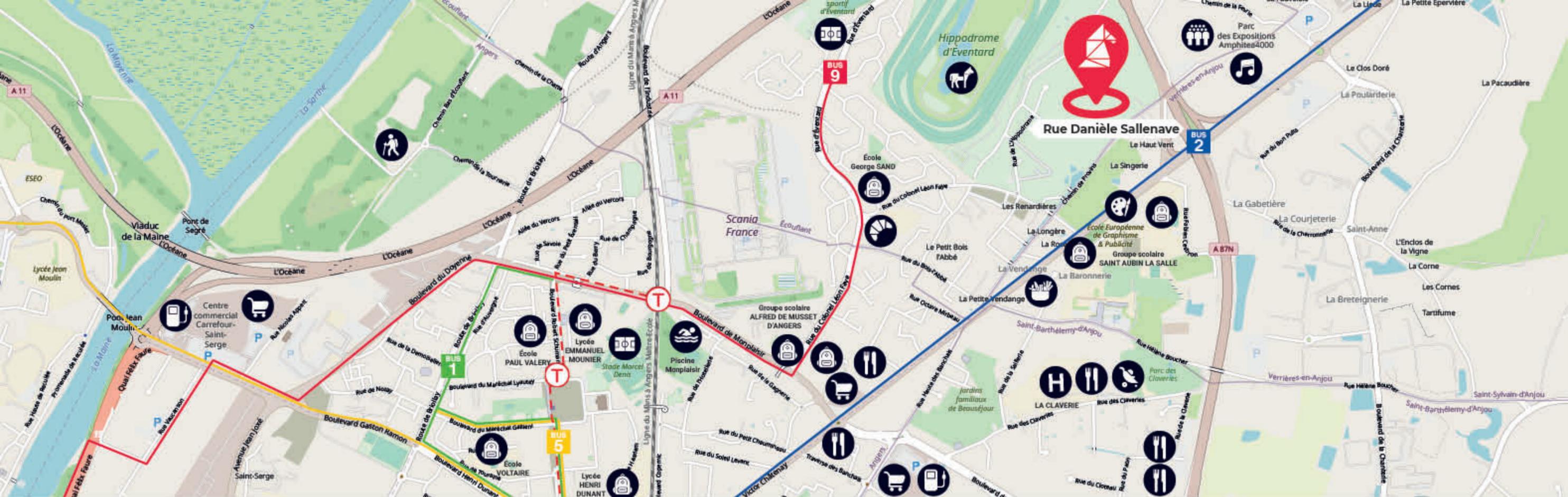
A 35 min. de Nantes
A 1 h 24 de Paris
en TGV

*Dans les hauts
d'Angers,
venez découvrir
la nouvelle
résidence ÉPONA.
À la fois proche de
la ville et de la nature,
sa situation allie
dynamisme
économique
et détente.*

Une métropole très attractive

Angers est la deuxième métropole et le cœur géographique des Pays de la Loire. Avec ses 302 000 habitants, l'agglomération dispose de tous les équipements des grandes villes en termes de santé, de culture, de sports et de loisirs. Très vivante et à taille humaine, cette capitale régionale est très largement reconnue pour sa qualité de vie – « la ville où il fait bon vivre » – et sa dynamique de croissance importante.





Vibrer à l'hippodrome Angers-Écouflant



Profiter de la douceur de vivre angevine

Le quartier de l'hippodrome à Écouflant

Le quartier de l'hippodrome est en plein essor grâce aux nouveaux aménagements de la ZAC de Provins. Ce nouvel écoquartier construit autour d'un parc urbain de plus de 4 hectares privilégie la nature et les moyens de mobilité douce (chemins piétonniers, pistes cyclables, bus en site propre). Il est agréable pour son côté résidentiel et dynamique par la variété des commerces et structures publiques. Plusieurs écoles accueilleront les futurs jeunes résidents dont l'ensemble éducatif historique Saint Aubin La Salle qui dispense des cursus complets d'enseignement de la maternelle aux études supérieures.

Avec plus de 3000 emplois dans les zones d'entreprises proches, Provins attire les angevins actifs. Le week-end, la rivière, les sentiers, la forêt, le Parc Anjou Aventure et ses équipements nautiques et équestres invitent à la détente.

 **BUS**
À 300 MÈTRES

 **GARE TGV**
SAINT-LAUD
À 10 MIN

 **CENTRE-VILLE**
ANGERS
À 10 MIN



LES
APPARTEMENTS

DU STUDIO AU 5 PIÈCES
AVEC TERRASSE

Une architecture contemporaine dans un cocon de nature

Une résidence nichée dans un parc urbain

Entourée par une nature attrayante, la Résidence ÉPONA répond à la volonté affirmée de combiner qualité de vie, déplacements professionnels, loisirs et respect de l'environnement. L'architecture raffinée se veut sobre avec une touche chaleureuse apportée par les bardages et encadrements en mélèze. Dans un souci de sobriété carbone, les pergolas qui pourront être végétalisées et les balcons ont été conçus en bois. Chaque immeuble est également surmonté d'un attique avec une vue agréable sur les alentours. Les accès véhicules et piétons sont organisés pour optimiser la circulation à travers des voies dégagées et arborées.

Venez vivre dans
un appartement
de standing
doté de volumes
spacieux et
agrémenté
d'un bel extérieur.
Lumière, calme
et quiétude...



Les prestations APPARTEMENTS

PARTIES COMMUNES

- Accès sécurisé par visiophone.
- Hall d'entrée élégant
- Eclairage par détecteur de présence
- Stationnement extérieur semi-couvert
- Local vélos

AGENCEMENT INTÉRIEUR

- Ascenseur.
- Placard aménagé
- Revêtement de sols en carrelage pour les pièces humides
- Salle de bains aménagée avec meuble vasque, miroir et sèche-serviettes
- Terrasse/balcon
- Volets roulants électriques pour les baies du séjour
- Peinture blanche
- Pergolas



Une architecture élégante et bien pensée

De l'appartement à la maison, les logements sont spacieux et fonctionnels. Les pièces de vie sont orientées de façon à profiter de la luminosité naturelle, prolongées par des terrasses et des balcons généreux de 4 à 35 m². À partir du T3, tous les appartements bénéficient d'une double ou triple orientation.

Des espaces extérieurs spacieux

Au cœur d'un îlot privatif aménagé par un architecte paysagiste, deux immeubles accueillent des appartements T1 au T5, allant de 27 à 96 m². Les volumes de l'ensemble sont en harmonie avec les autres constructions de la résidence. Les espaces extérieurs de ce nouvel écoquartier sont aménagés avec soin pour le confort de vie des habitants et la préservation des espèces végétales locales. Les logements en rez-de-chaussée s'ouvrent sur un jardin avec terrasse.





LES
MAISONS

4 ET 5 PIÈCES
AVEC JARDIN



Votre maison un havre de paix avec un jardin arboré et indépendant

Chaque maison T4 et T5 est composée d'un vaste séjour en rez-de-chaussée et d'une cuisine ouverte, le tout donnant sur un jardin individuel. Selon la maison, un espace ouvert au rez-de-chaussée ou à l'étage peut être aménagé à votre convenance en bureau ou salle de jeu. Au rez-de-chaussée des T5, une suite parentale avec salle d'eau assure la tranquillité des parents et le confort des personnes à mobilité réduite. La salle de bain est à l'étage.

Construites sur des parcelles allant de 223 m² à 334 m², chaque propriété comprend un jardin orienté au sud. Véritable espace paysager, il s'ouvre sur un beau gazon et des arbres champêtres. Des massifs variés et des plantes grimpantes lui confèrent une allure de cocon. Un cabanon permet de ranger le matériel de jardinage.



Mot de l'architecte

Nous avons conçu une résidence qui répond à des critères économiques et environnementaux attractifs et fonctionnels. Tout est pensé pour que le quotidien des résidents soit confortable : des volumes de construction élégants qui se fondent dans un parc paysagé, des voies de circulation internes bordées de spacieux espaces verts, des commodités proches et bien structurées. La conception d'une architecture harmonieusement intégrée à un cadre boisé, à la fois sobre et élégante, a motivé notre projet. Le résultat est là : un bâti de qualité qui se fond dans un espace vert agréable.

Architecte IP3 Y. Perouse



Les prestations MAISONS



AGENCEMENT EXTÉRIEUR

- 2 parkings privés par maison
- Jardin individuel clôturé, engazonné et entouré de haies,
- Abri de jardin,
- Terrasse en prolongement de la pièce de vie.

AGENCEMENT INTÉRIEUR

- Placard aménagé,
- 1 salle d'eau et 1 salle de bain
- 2 sanitaires
- Grandes baies lumineuses
- Volets roulants électriques pour les doubles baies
- Panneaux solaires photovoltaïques



Assurer des continuités piétonnes entre la terrasses, l'entrée et le cabanon de jardin



Filter les vues en combinant clôtures bois et bandes végétales



**Possibilité LMNP
(Loueur meublé non professionnel)**

Le statut de LMNP est un dispositif d'optimisation fiscale qui permet de louer un bien neuf meublé en percevant des revenus locatifs non imposés tout en récupérant la TVA. Le LMNP concerne la location de logements meublés dont les revenus générés par la location n'excèdent pas la somme de 23 000€ par an pour le propriétaire ou 50% de ses revenus globaux par an.

ICI
Retrouvez
une visite virtuelle à 360°
avec le lien ci-dessous



sopic
OUEST

Promoteur, investisseur et gestionnaire, SOPIC est un groupe indépendant présent depuis plus de 30 ans sur les secteurs de l'immobilier commercial, d'entreprise, la requalification urbaine et le résidentiel. Grâce à sa capacité d'écoute et ses implantations régionales, SOPIC crée de la valeur en apportant éthique, réactivité, respect des engagements, qualité architecturale et environnementale.

SOPIC Ouest couvre les régions Bretagne, Pays-de-la-Loire, Normandie et Centre-Val de Loire.

SOPIC OUEST - 2 RUE AU DUC - 35000 RENNES

epona-angers.fr
02 85 35 55 11