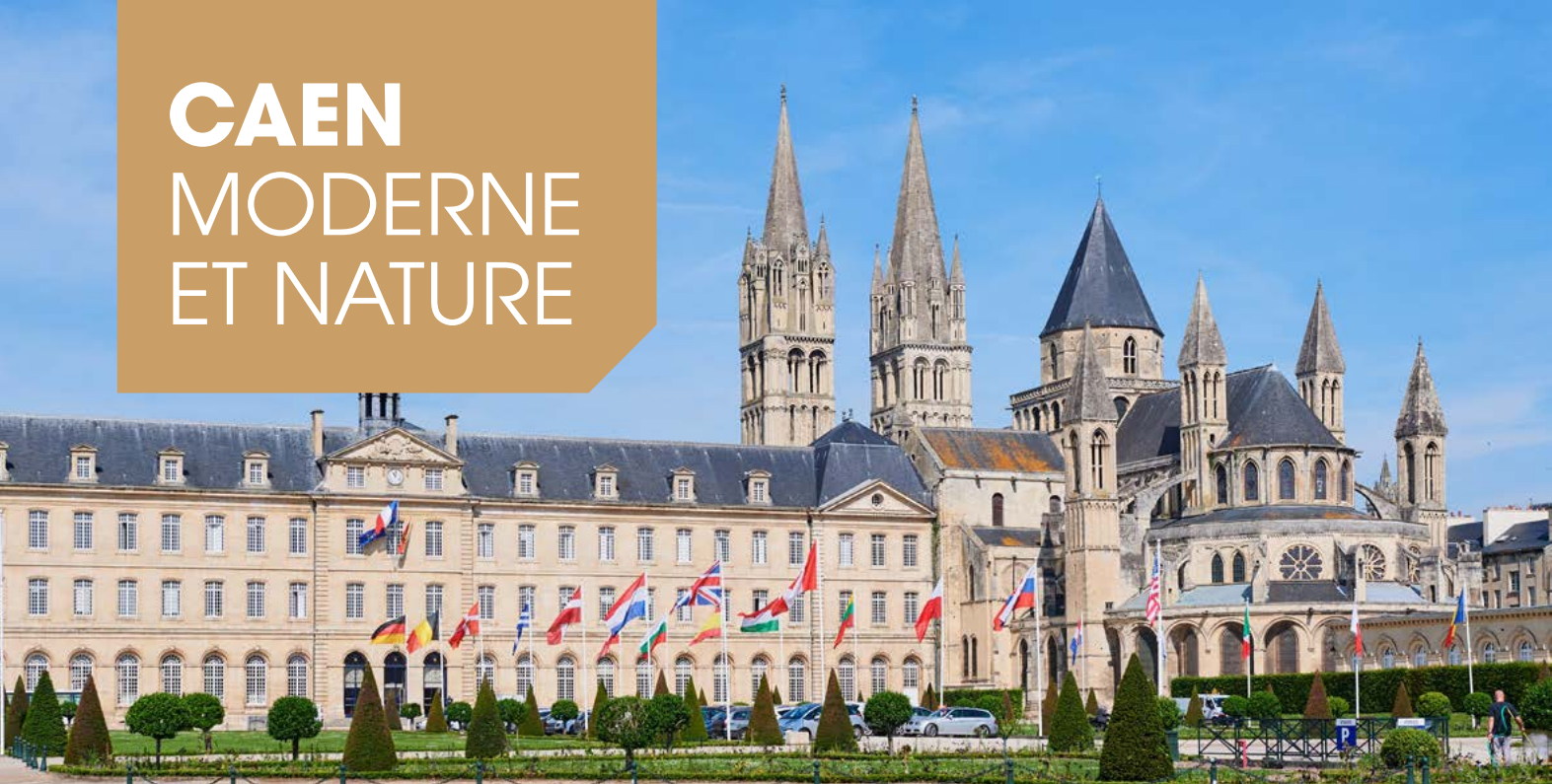


# LE CLOS DES CÉPAGES

## CAEN / 14



# CAEN MODERNE ET NATURE



**À deux heures de Paris et 15 kilomètres de la mer, Caen offre un cadre de vie de qualité, avec son centre-ville animé et son port de plaisance. Primée pour la qualité de ses parcs et jardins et pour ses initiatives environnementales, la ville possède un patrimoine vert exceptionnel.**

Labellisée « Art et histoire », Caen conserve l'héritage de Guillaume-le-Conquérant, avec son château et ses deux abbayes médiévales, trésors d'architecture romane normande. À proximité des plages du Débarquement, son Mémorial pour la Paix attire des visiteurs du monde entier.

Capitale culturelle de la Normandie, Caen vit toute l'année au rythme de ses musées, centres d'art et salles de spectacle. Cafés, commerces et restaurants animent le centre-ville piéton.

Caen conjugue dynamisme économique et grands projets de ville. Elle recense plusieurs pôles d'excellence : recherche médicale, automobile, agroalimentaire, innovations numériques, qui peuvent s'appuyer sur les ressources des trois campus universitaires et de grandes écoles.

## UNE VILLE DYNAMIQUE

 110 000  
habitants

 24 000  
étudiants

 1 800  
chercheurs

 1  
Port de  
plaisance

 35 km  
de pistes  
cyclables

 530  
hectares  
d'espaces  
verts

 39  
lignes  
de bus et  
tramway

 33  
Zones  
d'activités



# LE PETIT « NICE CAENNAIS »

## UN ART DE VIVRE



À dix minutes à pied du centre-ville de Caen, la résidence Le Clos des Cépages se situe dans un quartier prisé «le petit Nice Caennais». C'est à l'origine une cité-jardin créée en 1930 sur d'anciennes pépinières. Le quartier compte de belles villas, construites dans l'esprit de l'architecture balnéaire, qui évoquent la ville du soleil et du bonheur de vivre.

Le quartier s'est transformé sur le mode écologique, avec ses maisons ouvrières rénovées en bois naturel, l'école de la Haie Vigné « haute qualité environnementale », le jardin d'art brut de la Luna Rossa... Réservée aux vélos, piétons et poussettes, la promenade Napoléon Bonaparte, jadis voie de chemin de fer de Caen à la mer, traverse le quartier jusqu'au Zénith et à la Prairie, îlot de nature en cœur de ville.

### LA VIE DE QUARTIER

- / Quartier calme et agréable
- / Centre-ville de Caen à 10 min à pied
- / Accès boulevard périphérique à 5mn

### LOISIRS

- / Centre sportif de la Haie Vigné à 700 m
- / La Prairie, le stade nautique et le Zénith à 1 km

### COMMERCES DE PROXIMITÉ

- / Boulangerie, boucherie, tabac presse, Carrefour Express...

### FAMILLE

- / Halte-garderie, écoles primaires, collège et lycée à moins de 500m
- / Médecin généraliste, pharmacie

# UNE RÉSIDENCE AUX PRESTATIONS DE QUALITÉ



## UNE RÉSIDENCE À TAILLE HUMAINE

19 logements de 26 à 63 m<sup>2</sup> allant du studio au 3 pièces, répartis du rez-de-chaussée au 3<sup>ème</sup> étage. Le mariage apparent du zinc et du bois lui confère un style résolument moderne et écologique.

Les balcons et loggias, superposés les uns au-dessus des autres et les jardins, de part et d'autre de la résidence, permettent de profiter pleinement du calme du quartier.

## DOUCEUR DE VIVRE

Les appartements confortables aux équipements modernes disposent de larges baies vitrées donnant, au rez-de-chaussée, sur des jardins privatifs, et aux étages, sur de spacieux balcons. **La résidence est conçue conformément aux dernières réglementations acoustiques, thermiques et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite en vigueur.**

## PAROLES D'ARCHITECTES

Nous voulons une douce intégration. Ainsi la toiture forme une courbure optimisant les volumes habitables. La couleur des profils bois ou d'aluminium assure la légèreté de la façade en encadrant de larges balcons.

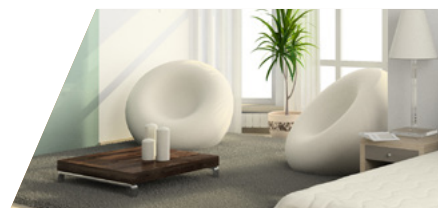


Quartier « Le petit Nice caennais »

**APPARTEMENT**  
3 PIÈCES • 63,16 M<sup>2</sup>

## POUR VOTRE CONFORT

- / Parquet type stratifié dans les pièces sèches
- / Carrelage dans les salles d'eau et WC
- / Radiateur sèche serviettes dans la salle de bain
- / Porte d'entrée serrure 3 points
- / Chauffage individuel au gaz
- / Parking sécurisé



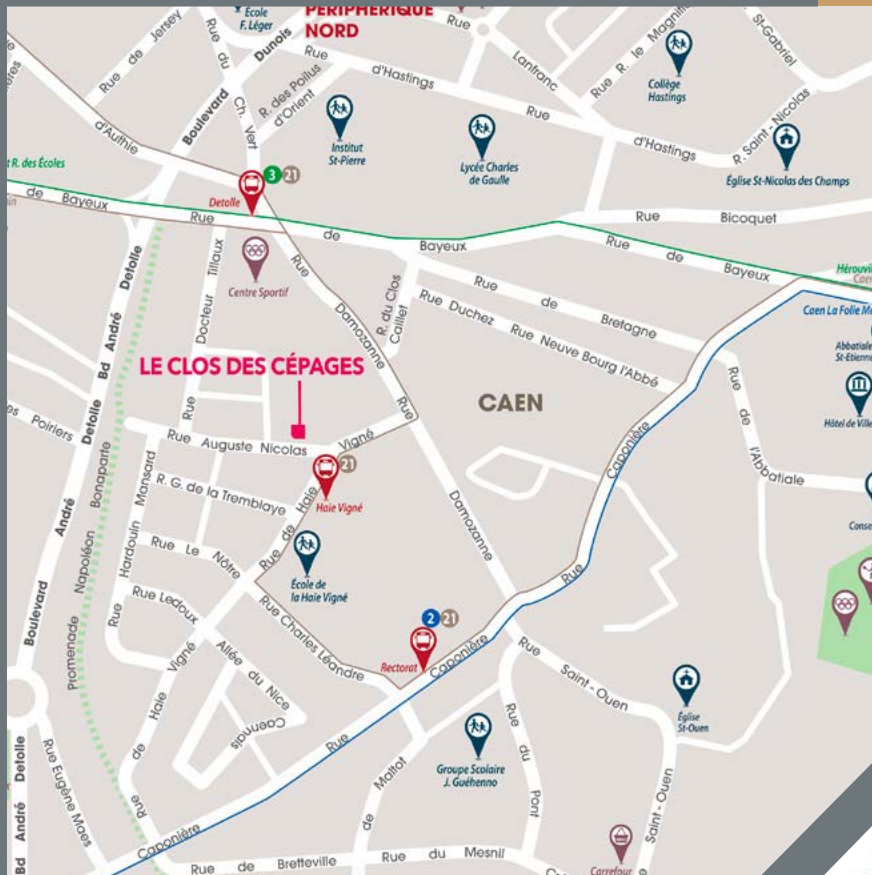
## LES RAISONS ET AVANTAGES D'INVESTIR AU CLOS DES CÉPAGES



- ◆ Économies d'impôts (grâce au dispositif Pinel - zone B1)
- ◆ Exonération de taxe foncière (pendant 2 ans)
- ◆ Frais de notaire réduits (moins de 3%)
- ◆ Des charges optimisées (chauffage et eau chaude)
- ◆ Un site recherché pour un investissement pérenne

# LE CLOS DES CÉPAGES

## CAEN / 14



### ADRESSE

#### LE CLOS DES CÉPAGES

4 Rue Auguste Nicolas  
14000 CAEN

### Accès

#### • TRANSPORTS EN COMMUN

Lignes 2 et 21  
direct centre-ville de Caen  
et accès aux correspondances  
avec les tramways A et B

#### • VOITURE

Par le Boulevard Detolle  
Par la rue de Bayeux

### Espace de vente

#### ADRESSE

48 rue Caponière  
14000 CAEN

Sur rendez-vous



GRUPE RABOT DUTILLEUL

Le promoteur de votre  
développement durable

[www.nacarat.com](http://www.nacarat.com)  
**0805 360 550**

Prix d'un appel local depuis un poste fixe