

Les Jardins de Balzac

**Vivre en ville,
au cœur des parcs et jardins.**
13 rue Montesquieu - Angers

TVA
réduite*

PROMO **via**
immobilier

Emplacement idéal : situé entre le Parc Balzac, le Parc de la Garenne et le Stade d'athlétisme du Lac de Maine

Image non contractuelle - Architecte Roland & Associés

Les Jardins de Balzac

DESCRIPTIF DE LA RÉSIDENCE

- Une résidence de **3 étages**
- **49** appartements du **T1 Bis** au **T6**
- Logements en **duplex** au dernier étage
- **Balcons, terrasses & loggias**

LE MOT DE L'ARCHITECTE

« Situé à l'angle de deux rues, les Jardins de Balzac offrent la double-image d'un immeuble statuaire côté ville et d'une résidence dont le jardin, les vues et la proximité du parc Balzac permettront de créer une petite communauté résidentielle dans laquelle s'exprimera pleinement l'art et le plaisir de vivre en ville. »

NOMBREUSES PRESTATIONS



Espace commun paysagé



Un apport de lumière maximum grâce à des menuiseries innovantes



Raccordement au chauffage urbain avec comptage individuel



Faïence toute hauteur dans les salles de bains, WC suspendus



Domotique



Parking ou garage au sous-sol pour tous les logements



Terrasse, balcons, loggias



Caves au sous-sol à partir du T3



Ascenseur

RT

2012 20% d'émissions en moins
-20% CO²

VIE DE QUARTIER

- Accès aux **liaisons douces** et **pistes cyclables**
- **Tramway** et **bus** à 200 m.
- Proche **des axes routiers**

• **Parcs à proximité**

- **Commerces** de l'avenue Patton à 200 m. et **Centre commercial** Grand Maine

- **Équipements publics** sportifs et culturels
- **École, collège** et **lycée**

Les Jardins de Balzac

ANIMATIONS CULTURELLES ET LOISIRS

Orchestre National des Pays de la Loire de renommée internationale, Théâtre Le Quai, Angers Nantes Opéra, Conservatoire à rayonnement régional, École Supérieure des Beaux-Arts, **5 musées, 3 théâtres, 24 salles de cinéma, 1 bibliothèque** centrale et 5 annexes, **5 ludothèques, 35 centres de loisirs**, municipaux et associatifs.

POPULATION
292 691 Habitants
dans l'agglomération



Angers, ses connexions et ses infrastructures

Angers figure aux premières places des classements pour sa qualité de vie, ses nombreux atouts et la fameuse douceur de vivre vantée par Joachim du Bellay.

Éligible
Loi Pinel :

Le non-respect des engagements de location ainsi que les risques liés à un investissement locatif entraînent la perte du bénéfice des incitations fiscales et est passible d'une amende administrative plafonnée à 100 000 €.

Vous pouvez bénéficier d'une TVA réduite à 5,5 % accordée pour un usage de résidence principale et sous conditions de logements et ressources.

TVA
réduite :

VILLE DYNAMIQUE

La Cité de l'objet connecté : un tissu industriel à la pointe du progrès,
Végépolis : un pôle de compétitivité végétale, **Pôles universitaires et écoles d'enseignements supérieurs** réputés.

PROMO **via**
immobilier

10 boulevard Henri Arnauld - 49100 Angers
contact@promovia-immobilier.fr
www.promovia-immobilier.fr
02 41 24 13 70