



Les terrasses du
MANOIR

NÎMES - COURBESSAC

APPARTEMENTS D'EXCEPTION

VUE AÉRIENNE NÎMES-COURBESSAC





NOTRE RÉGION-OCCITANIE ENTRE TERRE ET MER

- + de 300 jours d'ensoleillement par an
- 2 000 ans d'histoire



Une destination de rêve

Entre ciel et mer, la région Occitanie joue de ses atouts naturels dans un cadre préservé. L'ensoleillement annuel et la diversité des paysages confèrent au département du Gard un environnement unique tout au long de l'année.

Située entre la mer Méditerranée et les montagnes des Cévennes, la ville se trouve sur l'axe très fréquenté reliant la basse vallée du Rhône à la plaine languedocienne. Ensoleillée, douce à vivre, volontiers passionnée, Nîmes et ses communes alentours sont riches de leur passé et tout à la fois résolument contemporaines. Labellisée Ville d'Art et d'Histoire, la ville vient d'inaugurer son grand Musée de la Romanité. Ici, le patrimoine flirte avec le vignoble, le design défie l'histoire et la culture se marie avec une gastronomie méditerranéenne.

NOTRE VILLE, NÎMES UNE AGGLO DYNAMIQUE

La politique de développement économique de Nîmes Métropole a pour vocation de répondre aux besoins de création, d'implantation et de développement des entreprises et de créer une dynamique de réseau entre les acteurs économiques déjà implantés, en liaison avec l'enseignement supérieur et la recherche.

NÎMES MÉTROPOLE EN CHIFFRES

- 39 communes
- 250 000 habitants
- 20 000 entreprises
- 100 000 emplois
- 2 000 ans d'histoire
- 18^e plus grande ville de France
- 4^e aire urbaine d'Occitanie
- 470 ha d'espaces verts publics
- 1200 hectares de massifs forestiers

UN CARREFOUR AUTOROUTIER, FERROVIAIRE ET AÉRIEN

Située sur l'arc méditerranéen, entre Barcelone et Marseille, Nîmes bénéficie d'une situation privilégiée :

- Autoroutes A9 et A54
- 30 mn de Montpellier
- 1h30 de Marseille
- 2h de Lyon
- 3h de Barcelone
- Paris à 2h50 en TGV - 11 allers-retours quotidiens depuis une gare en cœur de ville



- Un aéroport avec des liaisons aériennes régulières et des vols directs vers la Grande-Bretagne, la Belgique et le Maroc

DES ÉTUDIANTS

- 13 600 étudiants à Nîmes
- 247 000 pour l'ensemble de la région Occitanie
- Des sites universitaires : Université de Nîmes, Faculté de Médecine, Institut Universitaire de Technologie (IUT), Ecole supérieure du professorat et de l'Éducation
- Plusieurs écoles d'ingénieurs
- École Hôtelière VATEL, élue meilleure école hôtelière du monde lors des Worldwide Hospitality Awards à Paris en 2016
- Des écoles spécialisées : École des Beaux-Arts, Créajeux ...
- De nombreuses formations professionnelles : BTS, licences professionnelles, Bachelor,...

DES CHERCHEURS

- Une centaine de chercheurs, et environ 50 doctorants, insérés

- dans 20 équipes de recherche compétitives (Universités de Nîmes et de Montpellier, CNRS, École des Mines d'Alès, Inserm...)
- Des plateformes et plateaux techniques à l'interface recherche / innovation
- Des liens avec les pôles de compétitivité Eurobiomed, Safe Cluster et Optitec

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

- Une croissance d'emploi positive
- Investissement dans l'implantation d'entreprises sur le territoire
- Création d'emplois avec mise à disposition d'infrastructures dédiées au développement, tels que 5 Actiparcs, une plateforme aéroportuaire, 3 pépinières d'entreprises, de l'immobilier clé en main, 15 plateformes technologiques et le THD (Très Haut Débit sur fibre optique).

VUE AÉRIENNE DE LA PROPRIÉTÉ



©Claude O'Suighrúe



UNE VILLE PRATIQUE AU QUOTIDIEN

COMMERCES ET SERVICES

Tous les commerces sont à proximité de la résidence (supermarché, pharmacie, tabac-presse, restaurants, boulangerie) mais aussi :

- 2 centres commerciaux à quelques minutes en voiture : la Coupole et Carré Sud ainsi qu'un vaste espace piétonnier où grandes enseignes internationales côtoient les petites boutiques au charme d'autrefois.
- +de 1 000 commerces dans la ville
- 9 salles de cinéma
- 9 marchés dont les Halles de Nîmes

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

- 1 club de football, le Nîmes Olympique, en ligue 1 à l'issue de la saison 2017-2018 en obtenant la deuxième place du championnat
- 1 stade nautique Nemausa,
- 1 club de rugby, le Rugby Club Nîmois, en fédérale 1 à l'issue de la saison 2017-2018 en obtenant la deuxième place du classement
- 1 club de handball, le USAM Nîmes Gard, en division 1 à l'issue de la saison 2017-2018 en obtenant la huitième place de la Lidl Starligue

- 200 équipements sportifs dont :
1 stade nautique olympique Nemausa
4 piscines
5 stades
12 complexes multisports
2 golfs
1 skatepark

ÉQUIPEMENTS CULTURELS

- 6 musées
5 bibliothèques
3 théâtres

- 1 scène de musiques actuelles
- Ville classée « station de tourisme »
- 2 salles de spectacles : la Paloma et les Arènes
- 2 ferias qui mêlent traditions locales et musiques actuelles

ÉCOLES ET ENSEIGNEMENT

- 27 crèches
- 83 écoles
- 18 collèges
- 14 lycées

PLACE DE L'HORLOGE



©Office de tourisme de Nîmes



©Photos non contractuelles

LES TERRASSES DU MANOIR UN LIEU UNIQUE

À quelques minutes du centre ville de Nîmes, au cœur d'un parc de 6000 m² boisé, la résidence « Les Terrasses du Manoir » est idéalement située dans un quartier résidentiel. À seulement 250 m du centre ville de Courbessac, il offre toutes les commodités d'une vie citadine. Le parc, agrémenté entre autre de chênes et de pins, accueille un cèdre bicentenaire, des fontaines et une piscine à débordement. Aménagé pour permettre aux résidents de bénéficier d'un environnement paisible où la nature est mise à l'honneur, le parc possède une déclivité importante qui permet une implantation en gradin des 4 bâtiments. Il jouit d'une très belle exposition et offre un cadre de vie marqué par la douceur du climat méditerranéen.

UNE RÉSIDENCE À TAILLE HUMAINE

Contemporaine et parfaitement intégrée dans son environnement, la résidence se compose de 4 bâtiments de 10 à 17 appartements du T2 au T5, organisés autour d'un manoir datant de la fin du 18^e siècle. Elle se distingue par la qualité de ses prestations mais aussi par sa conception architecturale qui conjugue esthétisme et fonctionnalité. « Les Terrasses du Manoir » c'est la promesse d'investir dans une résidence durable et intemporelle.

DESIGN, PERFORMANCE & ÉLÉGANCE

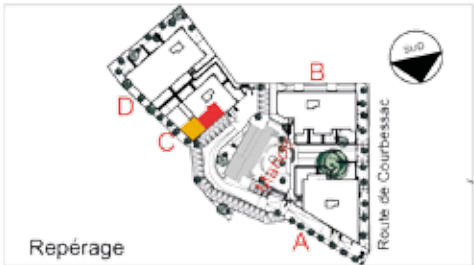
L'architecture de la résidence se veut complémentaire à celle du manoir par un style résolument contemporain.

- Traitement des soubassements en pierres sèches à l'image des murs existants
- Traitement des toitures terrasses par végétalisation pour compléter l'ambiance paysagère
- Ouvertures en façade reprenant le rythme vertical des châssis du Manoir
- Conservation d'un majestueux portail d'époque en fer forgé pour l'entrée de la résidence

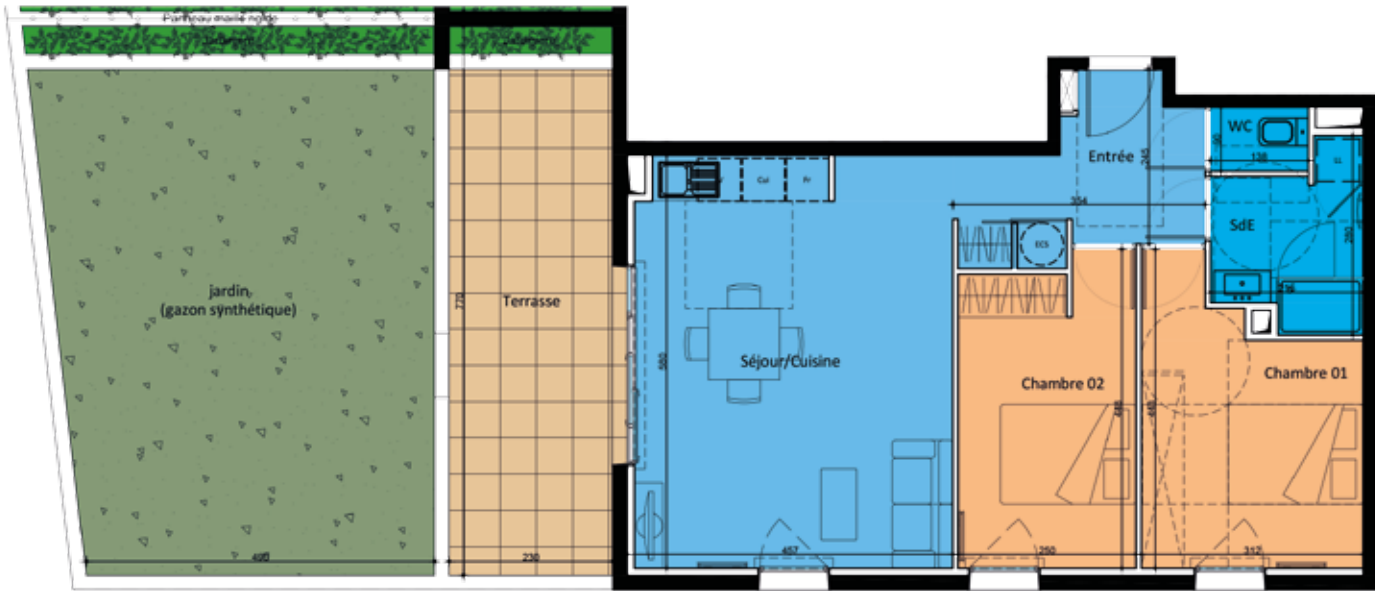
Tous les appartements bénéficient de grandes terrasses avec des gardes corps entièrement vitrés et des persiennes verticales pour préserver l'intimité entre les logements. Les terrasses du Manoir bénéficient d'une éco conception tenant compte des apports solaires gratuits, des ombres projetées et vents dominants. Labellisée RT 2012, cette résidence respecte la nouvelle norme de construction et impose une très faible consommation d'énergie primaire. Cela implique un bâti nouvelle génération, protégé, parfaitement isolé et donc une réduction importante des charges. Sa réalisation allie prestations soignées et matériaux de qualité.



PLAN DE VENTE
DE L'APPARTEMENT C13



LOGEMENT		C.092
Niveau :	85.20	TYPE 3
Entrée	6.90	m²
Séjour/Cuisine	25.70	m²
Chambre 1	11.40	m²
Chambre 2	10.60	m²
Salle d'eau	4.80	m²
WC	1.20	m²
TOTAL HABITABLE	60.60	m²
Terrasse	17.70	m²
Jardin	42.60	m²
TOTAL PRIVATIF	120.90	m²



- Cul
- Cuisson
- Fr
- Frigo
- LL
- Lave linge
- LV
- Lave vaisselle
- ECS
- Chaque-eau
- Evier
- Cabine de douche
- Radiateur
- Sèche-serviettes
- Tableau élec.
- Gaine technique
- Fenêtre + volet roulant
- PF double + volet roulant
- PF + volet roulant

PLAN
DE MASSE



© Photos non contractuelles

PRESTATIONS ET
AMÉNAGEMENTS :
DES APPARTEMENTS
D'EXCEPTION

LA QUALITÉ AU RENDEZ-VOUS

Les appartements affichent de beaux volumes intérieurs dans un agencement contemporain. Ils se prolongent sur de vrais espaces extérieurs en harmonie avec la lumière naturelle.

- Isolation acoustique et thermique selon la dernière réglementation en vigueur RT2012
- Sécurité des accès contrôlés par vidéophone et badge vigik
- Parkings privatifs sécurisés et garages en sous-sol avec ascenseurs
- Piscine à débordement

DES PRESTATIONS
POUR VOTRE BIEN-ÊTRE

- Portes palières anti-effraction
- Cloisons isophoniques
- Isolation acoustique renforcée
- Peintures lisses
- Carrelage 45x45 PORCELANOSA, au choix, en grès cérame pleine masse
- Salle de bain équipée avec meuble vasque PORCELANOSA et sèche-serviettes
- Cuisine équipée et aménagement sur-mesure en option
- Volets roulants motorisés

HABITAT RESPONSABLE

L'acquisition d'un logement labélisé (RT 2012) est la garantie d'un bien de qualité offrant de nombreux atouts :

- Un logement plus respectueux de l'environnement, confortable en hiver comme en été
- Une réduction de votre consommation énergétique
- Un argument pour une meilleure revente
- L'assurance de bénéficier de dispositifs fiscaux en faveur des bâtiments labélisés



ROBLE ARENADO

Matériaux nobles

Soucieux de la cohérence de nos démarches, nous vous proposons un partenariat autour d'un concept global : conseils en aménagement intérieur, suivi personnalisé et valorisation d'une offre Porcelanosa entièrement modulable, de la salle de bain à la cuisine en passant par les sols et les murs.

Confort, qualité, design



P. RODANO CALIZA

MEUBLE CITY NOGAL

PORCELANOSA®
CARRELAGE • SALLE DE BAINS • CUISINE

LOI PINEL

LABEL
BBC | BÂTIMENT
BASSE
CONSOMMATION



PINEL: LE NOUVEAU DISPOSITIF FISCAL QUI VOUS PERMET DE RÉDUIRE VOS IMPÔTS

Le dispositif PINEL est mis en place par le législateur afin d'orienter l'épargne privée vers la construction de logements dans des secteurs prioritaires.

1 – LE DISPOSITIF PINEL : JUSQU'À 21 % DE RÉDUCTION D'IMPÔT

Les anciens dispositifs (Scellier, Duflot) ne proposaient qu'une réduction d'impôt de 13 % ou 18 %. Le dispositif Pinel va plus loin avec une réduction qui peut s'élever jusqu'à **21%** du prix de revient de l'investissement. Soit une réduction d'impôt pouvant atteindre la somme de **63 000 euros***. De plus, le dispositif Pinel introduit la possibilité de louer son bien à ses proches, ses ascendants ou descendants hors foyer fiscal. Pour bénéficier de la réduction d'impôt, l'investisseur doit acquérir un bien neuf et le louer pendant une période déterminée : 6, 9 ou 12 ans. La réduction d'impôt est, dès lors, proportionnelle à la durée de l'engagement : 12, 18 ou 21 %.

**Pour un investissement plafonné à 300 000 €.*

2 – LA LOCATION*

Le bien acquis à travers le dispositif Pinel doit être loué en respectant les conditions suivantes :

- location du bien sur la période d'engagement : 6, 9 ou 12 ans
- location en qualité de résidence principale du locataire
- location non meublée
- définition du montant du loyer en fonction des plafonds fixés selon les zones préétablies

**Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.*

UN INVESTISSEMENT ENTièrement SÉCURISÉ : OPTEZ POUR UN PRODUIT SÛR

Grâce au partenariat initié entre OBSITAS et FONCIA, nous vous proposons de profiter de conditions privilégiées.

La résidence LES TERRASSES du MANOIR bénéficie d'un agrément FONCIA permettant de vous proposer un mandat de gestion GARANTIE TOTALE (voir conditions du contrat).

Votre investissement est sécurisé via une garantie de loyers impayés illimitée et sans franchise, et une garantie d'occupation (carence et vacance locative).

Foncia est le seul administrateur de biens en France à garantir ses mandats sur fonds propres. Vous êtes ainsi d'autant plus rassurés sur la fiabilité des prestations et la forte implication à vos côtés du cabinet FONCIA LANGUEDOC PROVENCE de Nîmes.

		Mandat Valorisation	Mandat Prévoyance	Mandat Garantie Totale
Gestion locative	Gestion administrative, financière et technique	●	●	●
Loyers impayés	Garantie illimitée en montant et temps sans franchise Paiement de 100 % du loyer et des charges		●	●
Frais de procédures et contentieux	Prise en charge à 100 % sans franchise / sans plafond		●	●
Dégradations immobilières	Prise en charge des travaux nécessaires à la remise en état sans plafond en tenant compte d'une vétusté		●	●
Protection juridique	Garantie illimitée sans franchise		●	●
Carence locative	Paiement pendant 6 mois de 100 % du loyer + forfait de charges franchise de 3 mois / franchise en période hivernale			●
Vacance locative	Paiement pendant 6 mois de 100 % du loyer + forfait de charges franchise d'1 mois / congé classique franchise de 2 mois / congé réduit			●

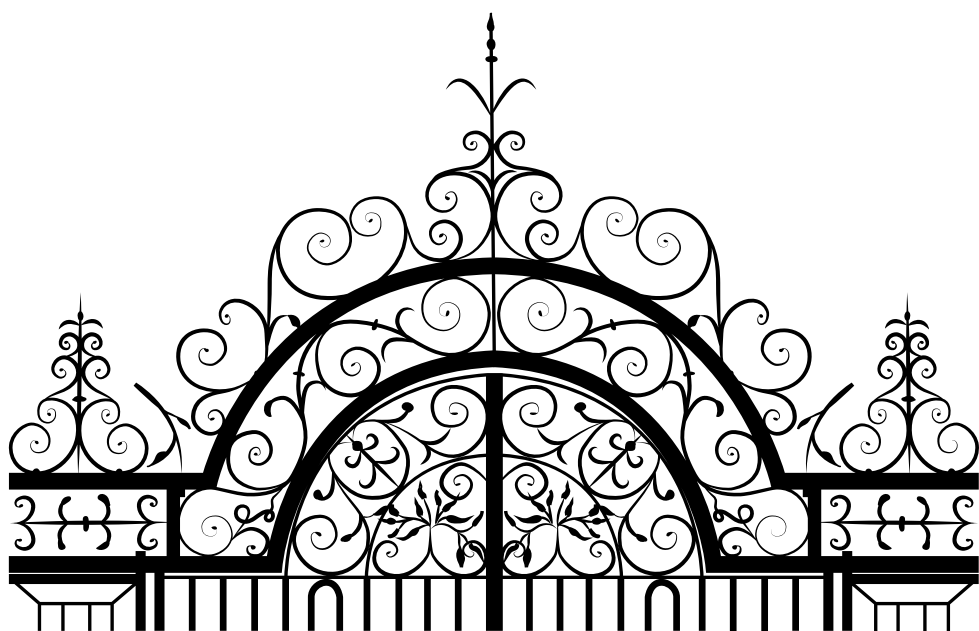
UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL



DES RÉFÉRENCES DANS TOUTE LA RÉGION



- 1/ Les terrasses de la Maison Blanche
MONTPELLIER
- 2/ Le 75
MANOSQUE
- 3/ Les terrasses du Port
PORT-LA-NOUVELLE
- 4/ Les tortues
LA GRANDE MOTTE
- 5/ Les terrasses du Luberon
MANOSQUE



Les terrasses du
MANOIR

NÎMES - COURBESSAC

APPARTEMENTS D'EXCEPTION

WWW.LESTERRASSESUMANOIR.COM



WWW.LESTERRASSESNUMANOIR.COM



200, av. Gambetta - 34400 Lunel
Tél. 04 67 71 40 40 - Fax 04 67 71 91 67
premiere.pierre@wanadoo.fr
www.premierepierre.fr



75, avenue Jean Giono - 04100 Manosque
Tél. 04 92 72 24 15
obsitas.sud@obsitas.com



CARRÉ D'ARCHI
18, rue Charlemagne
30000 Nîmes
Tél. 04 66 29 40 00



COMMERCIALISATION OBSITAS

75, avenue Jean Giono - 04100 Manosque
Tél. 04 92 72 24 15
obsitas.sud@obsitas.com

SCCV
«LES TERRASSES
DU MANOIR»

200, avenue Gambetta
34400 Lunel
RCS MONTPELLIER
835 248 618