

VILLA  
CAROLINE

10, AVENUE DE LA MOUILLÈRE | ORLÉANS





## LES CHARMES ET LA VITALITÉ D'UNE VILLE DEUX FOIS MILLÉNAIRE

Au cœur du Val de Loire, territoire classé au Patrimoine Mondial de l'Unesco, **Orléans conjugue un passé florissant à un avenir rayonnant.** La cité ligérienne, labélisée Ville d'Art et d'Histoire a en effet été témoin de grands moments de l'Histoire de France. Elle conserve avec soin un patrimoine remarquable, tel que la cathédrale Sainte-Croix et la maison Jeanne d'Arc. Elle séduit aussi par sa place du Martroi au cœur du centre-ville rénové et desservi par deux lignes de tramway. **Autour de cette place, les boutiques, les marchés et les commerces en tout genre rendent la vie orléanaise passionnante.** Et quel plaisir pour les habitants de se promener au fil de la Loire, faire un footing ou assister, tous les deux ans, au Festival de Loire, le plus grand rendez-vous européen de la marine fluviale!

Orléans s'impose enfin comme l'une des métropoles les plus dynamiques de France. Elle accueille sur son territoire de nombreuses grandes entreprises du secteur cosmétique, membres du pôle de compétitivité de la Cosmetic Valley. Pour s'assurer une belle vitalité économique, elle peut aussi compter sur son nouveau centre hospitalier à La Source, l'incubateur numérique Lab'O ou encore le campus AgreenTech Valley.

# UNE ADRESSE PRISÉE RÉUNISSANT TOUS LES ESSENTIELS



- 1 - Rue Royale
- 2 - Place du Martroi
- 3 - Place de Loire
- 4 - Gare d'Orléans
- 5 - Tramway place de l'Étape



Villa Caroline est idéalement située au sein du quartier Saint-Marceau. Jadis réputé pour sa culture de roses, ce quartier a conservé son authenticité et distille aujourd'hui une ambiance résidentielle préservée.

La résidence profite ici d'un **emplacement particulièrement recherché** à deux pas du Tramway A, permettant de rejoindre la rue Royale en **seulement 3 minutes\*** ou le Palais des Congrès et le Parc des Expositions CO'Met en 6 minutes\*.

L'adresse promet également un **quotidien pratique et animé** grâce à la présence de toutes les commodités. Les commerces, les services, un supermarché et le marché Turbat sont accessibles à pied. Les parents apprécient l'**offre scolaire complète** avec l'école Saint-Marceau, le groupe scolaire Bénédicte Maréchal, le collège Etienne Dolet et le lycée Saint-Charles.

La proximité des **parcs du Moins Roux et Léon Chénault** apportent enfin **une note de verdure très agréable**.

\*sources Google Maps, Mappy

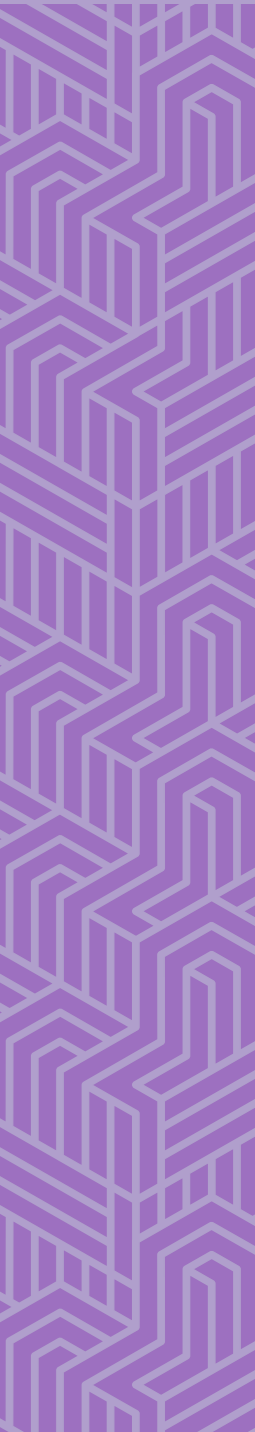


# UNE SIGNATURE CLASSIQUE EMPREINTE DE NOBLESSE ET D'ÉLÉGANCE

À la mesure de son emplacement privilégié, **Villa Caroline est une réalisation de standing.** Elle affiche une superbe façade, soigneusement dessinée, magnifiée par son écriture architecturale classique et ses matériaux de grande qualité. La pierre vient ainsi habiller le rez-de-chaussée et encadrer les angles du bâtiment. Elle est associée aux enduits ton pierre et beige clair qui s'accordent en **parfaite harmonie.**

La composition est également animée par des encadrements de fenêtres blanc cassé, des baies arrondies de type œil de bœuf, des corniches en pierre et des ciselures soulignant les nez de balcons. **L'ensemble de ces éléments architecturaux participent au charme incontestable de Villa Caroline.** La résidence est finalement coiffée d'une **toiture de style Mansart**, distinguée par son zinc et ses lucarnes caractéristiques.

Close par un muret habillé de pierre, **Villa Caroline intègre un parking sécurisé et exclusivement réservé aux résidents.** Situé en **rez-de-chaussée**, il se prolonge à l'arrière du bâtiment et est complété par un espace vert engazonné, ponctué de quelques arbres et de petits bosquets.



# UNE RÉSIDENCE INTIMISTE GARANTISSANT UN CONFORT DE VIE UNIQUE

Villa Caroline est seulement composée de 23 appartements. Déclinés du studio au 4 pièces, ils sont tous prolongés par un balcon ou une terrasse ensoleillée. L'une d'elles dévoile une surface généreuse de 80 m<sup>2</sup>, végétalisée et ombragée par une pergola.

Les intérieurs ont été étudiés pour offrir des espaces fonctionnels et naturellement lumineux. Selon les plans, les logements disposent d'un vaste séjour avec cuisine ouverte, de chambres confortables, dont une suite parentale pour deux d'entre eux.



# DES PRESTATIONS POUR UNE DOUCEUR DE VIVRE DURABLE

## SÉCURITÉ

- Accès du hall commandé par badge, doublé par vidéophone
- Stationnements en rez-de-chaussée et extérieurs, sécurisés par un portail électrique et une porte d'accès
- Porte palière équipée de serrure de sûreté 3 points
- Espace sécurisé partagé pour les vélos

## CONFORT INTÉRIEUR

- Sèche-serviettes, meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux dans les salles d'eau
- Volets roulants électriques sur l'ensemble du logement
- Placards aménagés (selon plans) et un cellier pour un appartement

## DÉCORATION

- Faïence toute hauteur dans les douches
- Stratifié dans les pièces sèches
- Carrelage dans les pièces humides
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds

## PARTIES COMMUNES

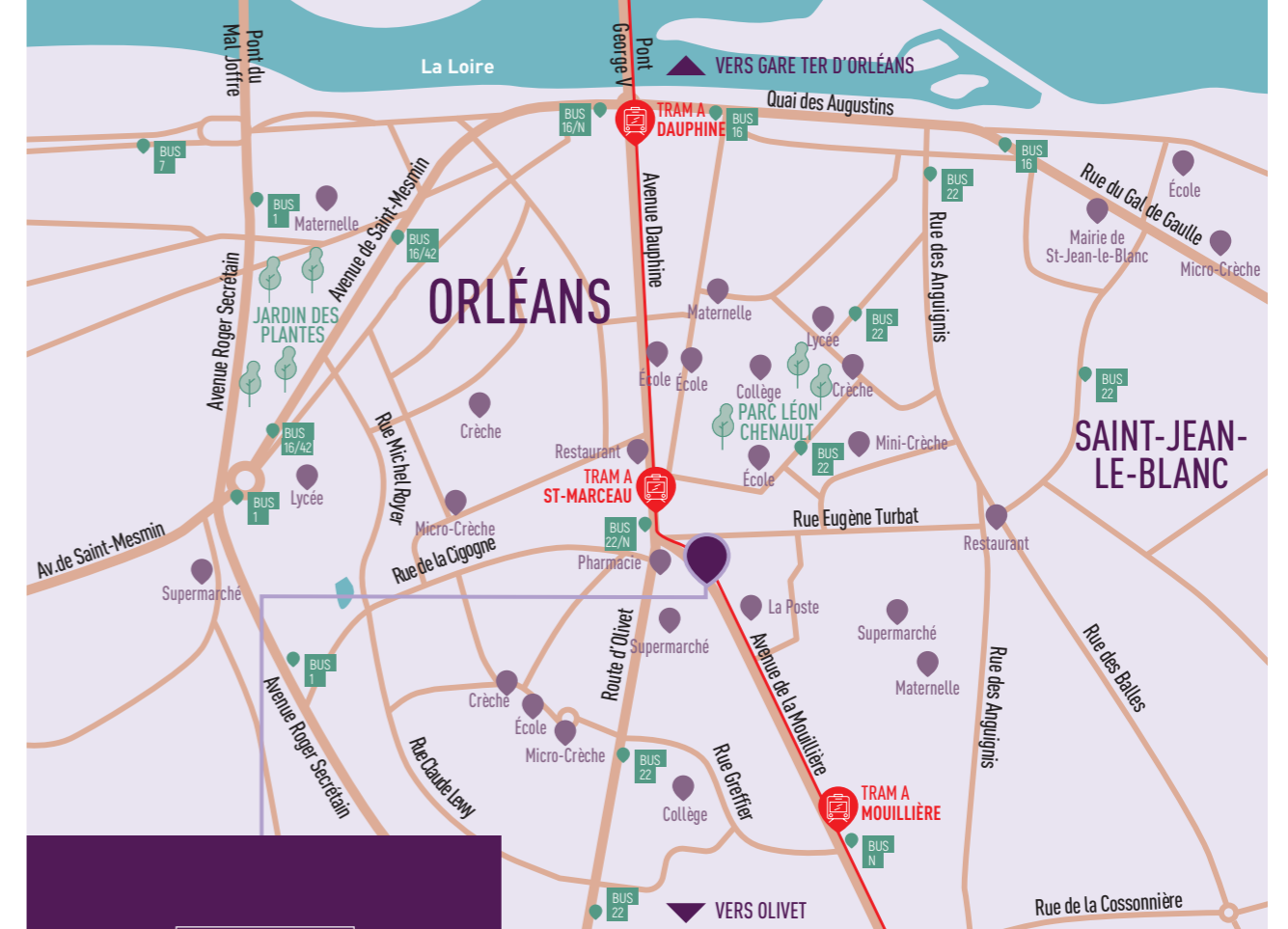
- Décoration des halls d'entrée conçue par l'architecte

# LES GAGES DE QUALITÉ DE L'IMMOBILIER NEUF

- Le respect des dernières normes techniques et environnementales conformes à la Réglementation Environnementale 2020
- Des espaces de vie optimisés pour un meilleur confort d'usage
- La garantie d'une isolation thermique et acoustique
- L'utilisation des énergies les plus appropriées
- Le neuf vous offre la possibilité de choisir votre décoration

**MIEUX HABITER**  
Offrir une réalisation intimiste, sublimée par une architecture classique élégante et des matériaux nobles.

**MIEUX VIVRE LE QUOTIDIEN**  
Sélectionner une adresse citadine proche de toutes les commodités et à proximité immédiate du tramway.



# VILLA CAROLINE

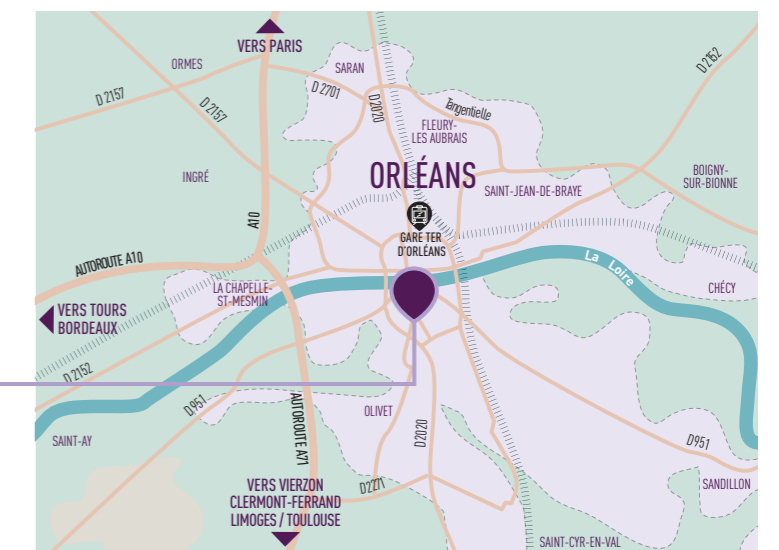
## UNE PARFAITE ACCESSIBILITÉ

 CENTRE-VILLE D'ORLÉANS  
13 minutes\* en tramway

 GARE SNCF D'ORLÉANS  
13 minutes\* en tramway

 PARIS  
1h30\* en voiture

 AÉROPORT ORLÉANS LOIRE VALLEY  
35 minutes\* en voiture



## VOITURE

- Accès à l'A71 à 6,8 km\*
- Accès à l'A10 à 7,8 km\*, Paris - Porte d'Orléans en 1h30\* et Tours en 1h20

## BUS

- Ligne 22, arrêt "Saint-Marceau" à 3 minutes\* à pied.

## TRAMWAY

- Ligne A à 3 minutes\* à pied, station "Saint-Marceau":
- vers le centre-ville, station "De Gaulle" en 11 minutes\*,
  - vers le Parc des Expositions CO'Met en 6 minutes\*,
  - vers la gare d'Orléans en 16 minutes\*.

## TRAIN

- Gare TER d'Orléans
- vers Paris Austerlitz en 1h08\* ou Tours en 1h23\*.

\*Sources Google Maps



02 55 96 00 00 | [www.p2i.fr](http://www.p2i.fr)

SERVICE GRATUIT + PRIX APPEL

\*Sources Google Maps, sncf.com | SCCV ORLÉANS AVENUE DE LA MOUILLERE | Représentée par P2i | 394 360 275 RCS ANGERS | Illustrations à caractère d'ambiance, non contractuelles |  
Architecte: Blot Architecture | Perspectives: Virtual Building | Photos: Shutterstock, P. Moulou - Document non contractuel | Conception & réalisation : 📞 midi quatorze heures - 01/2023

