



Un air de campagne

un air de famille



# À ANNOEULLIN LE HAMEAU DES MÉSANGES



# ANNŒULLIN

## ESPRIT VILLAGE ET CAMPAGNE À L'ORÉE DES MÉTROPOLES DE LILLE ET DE LENS

Annœullin s'inscrit dans la dynamique de la métropole lilloise. Proche des grands axes et autoroutes, la ville bénéficie d'une situation géographique exceptionnelle. Cette ville à taille humaine accueille des événements culturels et sportifs grâce à ses infrastructures. On y rit avec le festival Les Annœull'rire, on y vibre au rythme de l'histoire avec la fête médiévale, on s'y divertit au festival de théâtre et on s'y cultive avec la médiathèque. Annœullin permet aux familles de s'épanouir à chaque âge et cumule les avantages citadins à ceux de la campagne à seulement 20 minutes\* de Lille et de Lens.



Cœur de ville commerçant et mairie d'Annœullin à 4 minutes\* en vélo

### Une petite ville rurale pleine de charme et de vie

- Annœullin est idéalement située, au cœur du Carembault, joli coin de campagne, bordé par les Weppes et la Pévèle. Il fait bon vivre dans cette petite ville rurale entourée par les champs.
- Toute l'année Annœullin vit au rythme de ses marchés hebdomadaires, de ses événements culturels : fête médiévale, théâtre, concerts, cinéma plein air... et de ses nombreux événements sportifs.



Marché d'Annœullin - Chaque mardi sur la Place du marché

### Une ville de la métropole lilloise, proche de Lens

- Pour une soirée ou une journée de travail, il est facile de rejoindre Lille et Lens en seulement 20 minutes\* de voiture.
- Annœullin est aussi à quelques encablures des grandes écoles, des écoles spécialisées, universités et centres de formation facilitant la poursuite des études supérieures.
- Grâce au TER à DON, rejoignez les gares Lille Flandres et Lille Europe en seulement 10 minutes\*, la gare de Lens en 25 minutes\*.

### Des infrastructures culturelles et sportives pour toute la famille

- Un Tennis Club, un stade, des pistes de bicross, des salles de sport, un skatepark et des parcours fitness et même un étang de pêche : Annœullin est un petit paradis pour les sportifs et la détente.
- Côté culture, avec un théâtre, une médiathèque de 1 300 m<sup>2</sup>, une salle de musique, une salle de fête, Annœullin offre un éventail de possibilités pour faire plaisir à toute la famille.
- Plusieurs écoles et collèges accompagnent les enfants de la maternelle au secondaire.



Médiathèque François Mitterrand à 5 minutes\* en vélo



Étang Émile Poissonnier à 6 minutes\* en vélo

# LE HAMEAU DES MÉSANGES DES MOMENTS DE VIE UNIQUES EN COMMUNION AVEC LA NATURE

Un joli cadre champêtre pour cette adresse entre ville et campagne ! Proche de la forêt de Phalempin, du parc des Ansereuilles et du parc Mosaïc, à quelques pas des Weppes et de la Deûle, les maisons du Hameau des Mésanges offrent les bienfaits d'une vie au grand air, proche des arbres et des prairies. Niché en lisière d'Annœullin, ce nouvel espace de vie est entouré de jardins résidentiels et de champs, tout en bénéficiant de la proximité des commerces et équipements de la commune.

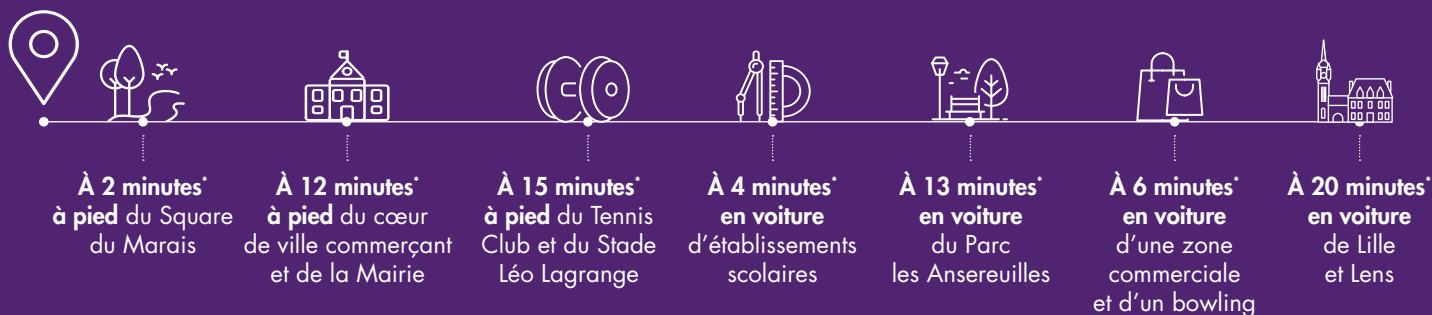
## L'éveil de la nature au plus près de chez soi

- À 15 minutes\* à pied de la résidence, l'Espace Nelson Mandela développe ses aires de jeux, son parc, ses allées et propose tout au long de l'année d'agréables animations pour les sorties familiales.
- À quelques centaines de mètres\*, le Square du Marais fera le bonheur des plus petits.
- Les chemins de campagne offrent de jolies promenades à travers champs derrière le hameau.

## Une vie sereine autour d'une allée verdoyante

- Face aux horizons champêtres, les maisons se répartissent de chaque côté d'une jolie allée privative agrémentée d'arbres.
- Les maisons s'implantent en retrait de la voie, avec un accueillant petit jardin végétalisé et deux places de stationnement privées.
- Le cadre intimiste du Hameau des Mésanges offre une vie de quartier chaleureuse : une discussion entre voisins au coin de la rue, des enfants qui jouent dehors...

## Proche de tout, proche de vous...



# LE HAMEAU DES MÉSANGES UN JOLI HAMEAU DE MAISONS ENTOURÉ DE NATURE

## Des maisons conçues pour une vie de famille épanouie

- Les maisons se déploient sur un rez-de-jardin et un étage avec 3 chambres pour préserver l'intimité de chacun.
- Passé l'entrée indépendante et la salle d'eau, la cuisine s'ouvre sur une pièce de vie lumineuse favorisant les moments de partage et de convivialité, en famille ou entre amis.
- Un espace bureau est prévu pour favoriser vos journées en télétravail, dans les meilleures conditions.

## Des biens qui font du bien.

Chez Cogedim, construire des biens qui font du bien, c'est s'engager à mettre tout en œuvre pour faire de nos maisons une source de bien-être, avec un impact positif sur notre santé et sur l'environnement.



Nos engagements  
santé et bien-être



Nos engagements  
éco-responsabilité

## Praticité des équipements pour vous simplifier la vie

- Votre garage, attenant à la maison, offre un espace de rangement intérieur et est équipé d'une porte d'accès direct au jardin : pratique pour vos outils et la tondeuse à gazon...
- Le robinet de puisage côté jardin est prévu, à vous les joies du jardinage.

## Votre nouvelle vie côté jardin

- Votre jardin privatif préalablement engazonné, planté et entouré d'une clôture doublée d'une haie végétale, dévoile une ambiance généreuse favorisant la biodiversité.
- La terrasse dallée prolonge directement votre intérieur, pour des instants de partage toute l'année.
- Salon de jardin, transat à l'ombre de votre parasol, espace de jeux pour enfants... à vous d'inventer la vie qui va avec !





## Des prestations de grande qualité, performance énergétique et confort

- Pour maîtriser la lumière et la chaleur, les maisons possèdent des volets roulants dans le séjour, les chambres et la cuisine.
- Votre porte d'entrée est équipée d'une serrure de sécurité 3 points classe A2P\*, idéal pour votre sérénité.
- Avec des menuiseries extérieures à double-vitrage en PVC gris, entretien, esthétique et isolation sont au rendez-vous.
- Aspect pratique pour renouveler l'air, les fenêtres sont oscillo-battantes dans les chambres.
- Les maisons sont équipées d'une pompe à chaleur : performance, faible émission carbone et économies d'énergie en vue !
- Facile à vivre, le sol est en carrelage grès émaillé 45 x 45 cm au rez-de-chaussée et dans les pièces d'eau, en PVC dans les chambres.
- Peinture blanche aux murs et plafonds : la maison est prête à vivre.
- La salle de bain est habillée d'une élégante faïence à hauteur d'huisserie sur le pourtour de la douche ou de la baignoire et dispose d'un meuble vasque, d'un miroir avec éclairage, d'un radiateur sèche-serviettes et de mitigeurs thermostatiques permettant des économies d'eau.

## Une architecture classique aux notes contemporaines de caractère

- Les fenêtres de toit en chien-assis, les débords de toiture et les garde-corps en aluminium signent l'aspect contemporain, tandis que le bardage en bois habillant les garages ajoutent une note naturelle à l'ensemble.
- Les tuiles rouges ou noires de la toiture à 2 pentes, assorties aux briques rouges et aux enduits de la façade, signent le cachet authentique et pérenne de l'architecture.

## Une maison économe, respectueuse de l'environnement

Maisons certifiées **NF Habitat – 4.1** conçues dans le respect de la norme environnementale **RE2020**, permettant d'en réduire l'empreinte carbone grâce à des consommations et des émissions de gaz à effet de serre réduites depuis la construction jusqu'à leur fin de vie et limiter les heures d'inconfort pendant les fortes chaleurs estivales.

Optimiser les consommations énergétiques, c'est bénéficier :

- D'un confort accru au quotidien
- De charges réduites
- D'une garantie patrimoniale à terme.



Exemple d'intérieur d'une maison Cogedim



## LE HAMEAU DES MÉSANGES

170 rue Georges Mortelecque  
59112 - Annœullin

### EN VOITURE :

- Accès à l'autoroute A25 à 14 km\*, vers Lille en 15 min\*
- Accès à la D147 à 5,5 km\* vers Lille en 11 min\*
- Accès à l'autoroute A21 à 17 km\*, vers Lens en 20 min\*
- Accès à l'autoroute A1 à 9 km\*, vers Lille ou Paris en 14 min\*

### EN BUS :

- Ligne 858, arrêt "Comtesse des Flandres", à 10 min\* à pieds, vers Lille - Porte d'Arras en 36 min\*\*
- Ligne 880, même arrêt, vers Carnin en 9 min\*\*
- Même ligne, même arrêt, vers gare de Don à Sainghin-en-Weppes en 6 min\*\*

### EN TRAIN :

- La gare de Don à 7 min\* en voiture permet de rejoindre la gare Lille Flandres en TER en 10 min\*\*\* et la gare de Lens en 25 min\*

### EN AVION :

- Aéroport international de Lille-Lesquin à 25 min\* en voiture pour les vols nationaux, internationaux et low-costs



\* Sources : Google Maps, \*\*Source MyBusTM, \*\*\*Source SNCF. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). COGEDIM SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n° 054500814 SIRET 054 500 814 00063. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations : Fabrice Théron. Les illustrations présentées sont une libre interprétation des projets élaborés par l'artiste, en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires à Cogedim notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Les maisons, terrasse et jardin sont vendues et livrées non aménagées, non meublées. Document non contractuel. Crédits photos : Prononcé B - Shutterstock - Conception : Prononcé B - Groupe Visite - Juin 2023. NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.

03 67 14 14 14 | [cogedim.com](http://cogedim.com)  
APPEL NON SURTAXÉ