



**LA
MARJOLAINE**

115 avenue Denfert-Rochereau
LA ROCHELLE

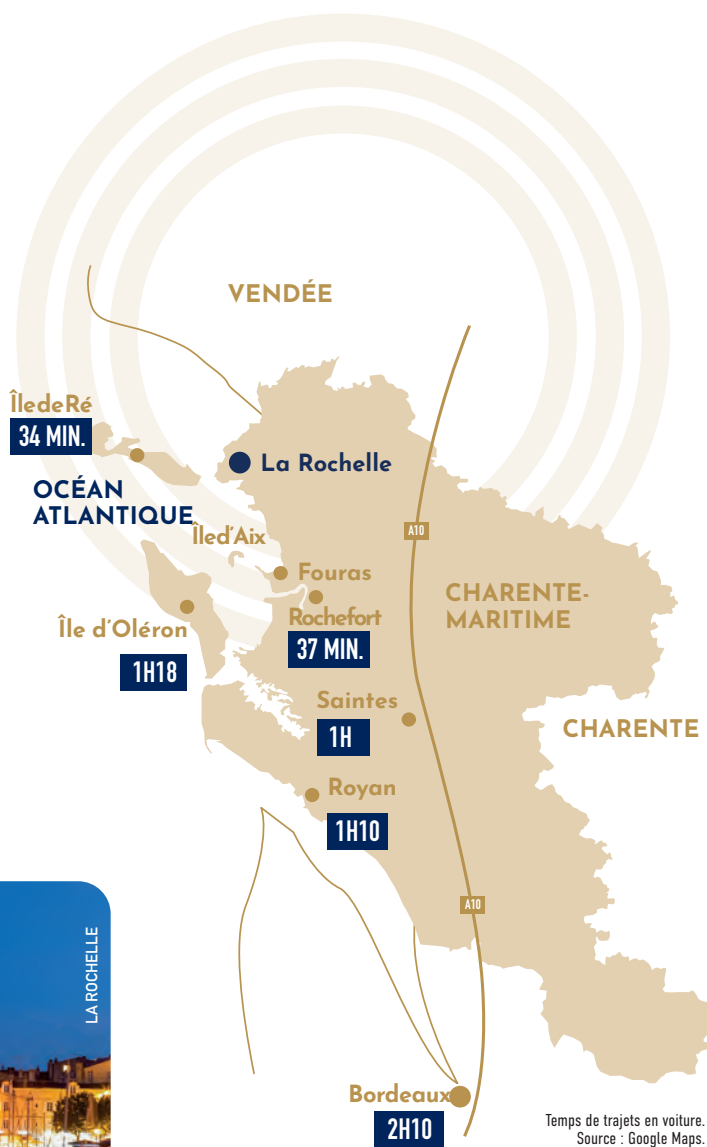
LACHARENTE-MARITIME

Un territoire où la douceur de vivre règne

La Charente-Maritime, joyau de la côte atlantique, attire les regards avec une croissance démographique soutenue, alimentée par un réseau de transports bien développé.

Ses 463 km de littoral offrent des paysages idylliques, où se dessinent les contours de ses célèbres îles : Ré, Oléron, Aix et Madame. Belles plages, ports pittoresques, villes chargées d'art et d'histoire, festivals animés et sites emblématiques tissent la toile d'un lieu aussi attractif que florissant.

Des marais salants de l'estuaire de la Seudre aux parcs ostréicoles, en passant par les terres intérieures qui abritent des merveilles architecturales et des vignobles renommés, chaque coin de cette région révèle un trésor à découvrir. En véritable paradis, la Charente-Maritime conquiert les amateurs de sport et de nature, offrant une multitude d'activités nautiques, des sentiers de randonnée côtiers et forestiers, des pistes cyclables ainsi que des terrains de golf.



Temps de trajets en voiture.
Source : Google Maps.



LAROCHELLE

Un havre de paix

Dynamique et empreinte d'histoire, La Rochelle, nichée entre terre et mer, offre un cadre de vie exceptionnel et préserve avec soin son riche patrimoine naturel et architectural.

Au cœur de la ville, ses ports historiques créent une atmosphère sereine et accueillante. Flâner le long des quais devient ainsi un véritable plaisir. La Rochelle, c'est aussi un cadre de vie animé, avec ses nombreux commerces et le marché central, rendez-vous quotidien des amateurs de produits frais.

Écoles, services de santé, équipements de loisirs et restaurants participent à l'animation en toute saison. En parcourant ses rues, on découvre une ville qui ne dort jamais sur le plan culturel. Festivals de musique, expositions d'art et représentations théâtrales rythment l'année. Enfin, pour se déplacer en toute facilité, La Rochelle dispose d'un réseau de transports en commun efficace, avec une vingtaine de lignes de bus, des stations de vélos en libre-service et un réseau de pistes cyclables étendu.



28

COMMUNES

COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE



178 217

HABITANTS

DONT 77 210 HABITANTS
À LA ROCHELLE

Source : Insee RP 2020



70

KM DE CÔTES
OCÉANES



230

KM DE PISTES
CYCLABLES



6 000

HECTARES RECONNUS
POUR LEUR INTÉRÊT
ÉCOLOGIQUE



Un quotidien facilité

Implantée au cœur de la Rochelle, avenue Denfert-Rochereau, aux portes du quartier Laleu - La Pallice La Marjolaine bénéficie d'un emplacement idéal, à proximité de tous les points d'intérêt et du centre-ville.

Établissements scolaires, marché, commerces et services locaux, sont très facilement accessibles à pied ou à vélo.



BUS

- **LIGNE ILLICO 1 :**
Arrêt de bus "Jacques Henry"
à 2 minutes à pied
- **LIGNE 7 :**
Arrêt de bus « ZI Chef de Baie »
à 14 minutes à pied



VOITURE

- Médecin à 3 minutes
- Restaurant à 4 minutes
- Supermarché à 5 minutes
- Port Atlantique de La Rochelle
à 8 minutes



VÉLO

- Marché de La Pallice
à 3 minutes
- Parc de Laleu à 3 minutes
- Bureau de poste à 4 minutes
- Groupe scolaire à 4 minutes
- Commerces à 5 minutes
- Vieux-port de La Rochelle
à 15 minutes



PIÉTON

- Banque à 5 minutes
- Boulangerie à 7 minutes
- Mairie de proximité à 7 minutes
- Pharmacie à 8 minutes



Une architecture aux tons naturels

La Marjolaine propose seulement 12 appartements de 2 à 4 pièces répartis en 2 bâtiments de 4 étages avec un parking en rez-de-chaussée. Modernes et chaleureuses, les tonalités architecturales se marient parfaitement à l'environnement. La forme du bâti se veut élégante, épurée et isolée des nuisances du parking situé en rez-de-chaussée couvert. Une alternance de blanc pur, beige clair et de bardages bois rythme les façades tout en apportant douceur et esthétisme.



Appartements de 2 à 4 pièces

traversants ou à double orientation



Vastes loggias pour tous les appartements



Place de parking privative couverte



60 m² de locaux à vélos

Maquette numérique



Flashez le QrCode pour découvrir la résidence !



Prestations & équipements



PEINTURE LISSE BLANCHE
SUR LES MURS ET
PLAFONDS



SALLE DE BAINS/D'EAU :
meuble vasque avec miroir, faïence
murale autour du bac à douche,
douche, robinetterie,
radiateur sèche-serviettes



PLACARDS
AMÉNAGÉS



DOUBLE VITRAGE
ISOLANT



CHAUFFAGE PAR
POMPE À CHALEUR
INDIVIDUELLE



SOL STRATIFIÉ DANS
LES CHAMBRES,
CARRELAGE DANS LES WC
ET SALLE DE BAINS/D'EAU



STATIONNEMENTS
PRIVATIFS &
COUVERTS



Un large choix d'options pour personnaliser votre logement

Pour rendre votre espace à vivre encore plus moderne et fonctionnel, il vous est possible de choisir et de personnaliser certaines prestations parmi notre catalogue d'options.

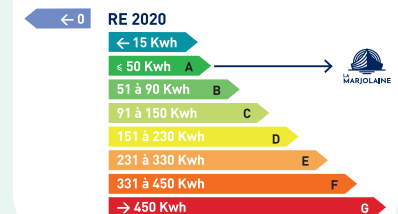


Les avantages du neuf

Réglementation environnementale 2020⁽¹⁾, seuil 2025, pour un meilleur confort

Les logements La Marjolaine sont conformes à la réglementation technique en vigueur (RE2020, seuil 2025) assurant une parfaite isolation thermique et acoustique, pour toujours plus d'économie d'énergie au quotidien. En effet, l'énergie la plus propre est celle que l'on ne consomme pas.

LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)



Profitez du PTZ⁽²⁾ 0% pour financer votre bien

Jusqu'à 40% de votre bien peut être financé avec le Prêt à Taux Zéro mis en place par l'État. Ce dispositif s'adresse aux personnes souhaitant acquérir leur première résidence principale.

Exemple d'appartement
4 pièces de 85,76 m² habitables
n° 1201-1301-1401

Entrée : 4,03 m²

Séjour - Cuisine : 29,73 m²

Chambre 1 : 10,49 m²

Chambre 2 / PL : 12,06 m²

Chambre 3 : 13,31 m²

Salle d'eau 1 : 4,95 m²

Salle d'eau 2 : 2,05 m²

Dégagement / PL : 6,55 m²

WC : 3,03 m²

Loggia : 16,80 m²



115 avenue Denfert-Rochereau
17000 LA ROCHELLE

Découvrez La Marjolaine, une copropriété de seulement
12 appartements de 2 à 4 pièces, tous prolongés
par de belles loggias. Au cœur de La Rochelle, optez pour
une adresse à proximité immédiate de toutes les
commodités nécessaires au quotidien et d'un patrimoine
naturel exceptionnel.



WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM

DES INVESTISSEMENTS GARANTIS

Edouard Denis et ses collaborateurs mettent toutes leurs connaissances de la promotion et de la construction à votre service pour votre investissement.

LES QUALITÉS ET LES GARANTIES

- Qualité architecturale dans le respect des spécificités locales
- Qualité du bâti du gros œuvre à la décoration
- Qualité de la conception des espaces communs ou privés
- Garantie de dommages-ouvrage
- Garantie bancaire
- Garantie d'achèvement
- Garantie décennale et respect total des réglementations sous la supervision du bureau de contrôle agréé.



⁽¹⁾La conception du projet respecte les dispositions à la Réglementation Thermique RE 2020, qui ont pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 0 kWhEP/(m2 an). La performance énergétique à atteindre correspond à celle de l'immeuble ou de la résidence dans son ensemble. Le résultat du diagnostic de performance énergétique qui sera réalisé pour chaque logement avant livraison, pourra donc différer de celui mentionné pour la résidence ou l'immeuble, notamment en fonction de la situation, de l'orientation ou encore des équipements et prestations optionnels souhaités par l'acquéreur pour le lot réservé.



⁽²⁾Prêt à Taux 0% octroyé pour l'achat ou la construction, en résidence principale, d'un premier logement neuf dans une résidence aux normes thermiques en vigueur, ou ancien avec travaux, sous conditions. Le Prêt à Taux 0% est réservé d'une part aux personnes physiques qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des 2 années précédant la demande de prêt, dans la limite et sous conditions d'un plafond de ressources et d'autre part aux seconds occupants d'un logement faisant l'objet d'un prêt social de location-accession sous réserve des conditions cumulatives suivantes que le premier occupant ait quitté le logement moins de 6 mois après être entré dans les lieux et que le bien ait moins de 5 ans à la date d'entrée dans les lieux du second occupant. Le montant et la durée du Prêt à Taux 0% varient en fonction de la zone géographique du logement et de la composition du foyer. Les ressources de l'acquéreur sont également prises en compte pour la durée du remboursement. Voir conditions complètes sur : www.edouarddenis-immobilier.com/conditions-generales ou avec nos conseillers commerciaux au 0 800 950 750.

SAS EDMP-Aquitaine - RCS 879 768 661 - Document non contractuel, illustrations dues à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble susceptible d'adaptations, maisons vendus non meublés.

Illustrations : Infobat 3D - © images : vjoncheray - Architecte : ABP Architectes - Création : composi't - Avril 2024