

Au CŒUR *de* MANDUEL



APPARTEMENTS ET VILLAS.

PROGRAMME IMMOBILIER

29, AVENUE PIERRE MENDÈS FRANCE - 30129, MANDUEL

SOMMAIRE

1

ÉDITO

*AU CŒUR
DE MANDUEL*

Page.03

4

PROGRAMME

*LE SENS
DU DÉTAIL*

Page.14

2

TERRITOIRE

*ART
DE VIVRE*

Page.06

3

ARCHITECTURE

*LIBERTÉ
DE STYLE*

Page.10

6

L'EMPREINTE

*1, 2, 3
BONNES
RAISONS*

Page.28

5

PRESTATIONS

*UN QUOTIDIEN
IDÉAL*

Page.24

Au Cœur de Manduel.

ÉDITO

01

Lumière sur Manduel.

*Métamorphose urbaine -
Entre calme et effervescence,
Manduel puise son attractivité
d'un rythme singulier.*

Discrète mais audacieuse,

la commune séduit par son cadre privilégié à la dynamique palpable. À proximité des essentiels du quotidien (commodités, écoles, complexes sportifs), Manduel est garante de votre bien vivre et réinvente le quotidien sous le signe de la praticité. Ici, l'équilibre se trouve, l'adresse associe vies professionnelle et familiale. Dans une atmosphère calme, propice à la déconnexion, il y a de quoi se ressourcer après une journée de travail. Assurément, qualité de vie et sérénité sont à apprécier Au Cœur de Manduel.

On dirait le Sud - Considérée comme l'une des communes les plus agréables d'Occitanie, elle a su tirer parti de sa situation d'accès privilégié et d'un tissu économique en plein développement. Adresse de référence des investisseurs, éligible à la loi PINEL jusqu'en 2024, la ville possède les critères essentiels pour assurer un investissement immobilier optimal. Au cœur de Manduel, on profite d'une extension naturelle des grandes cités urbaines situées à proximité.

Itinéraire & accès

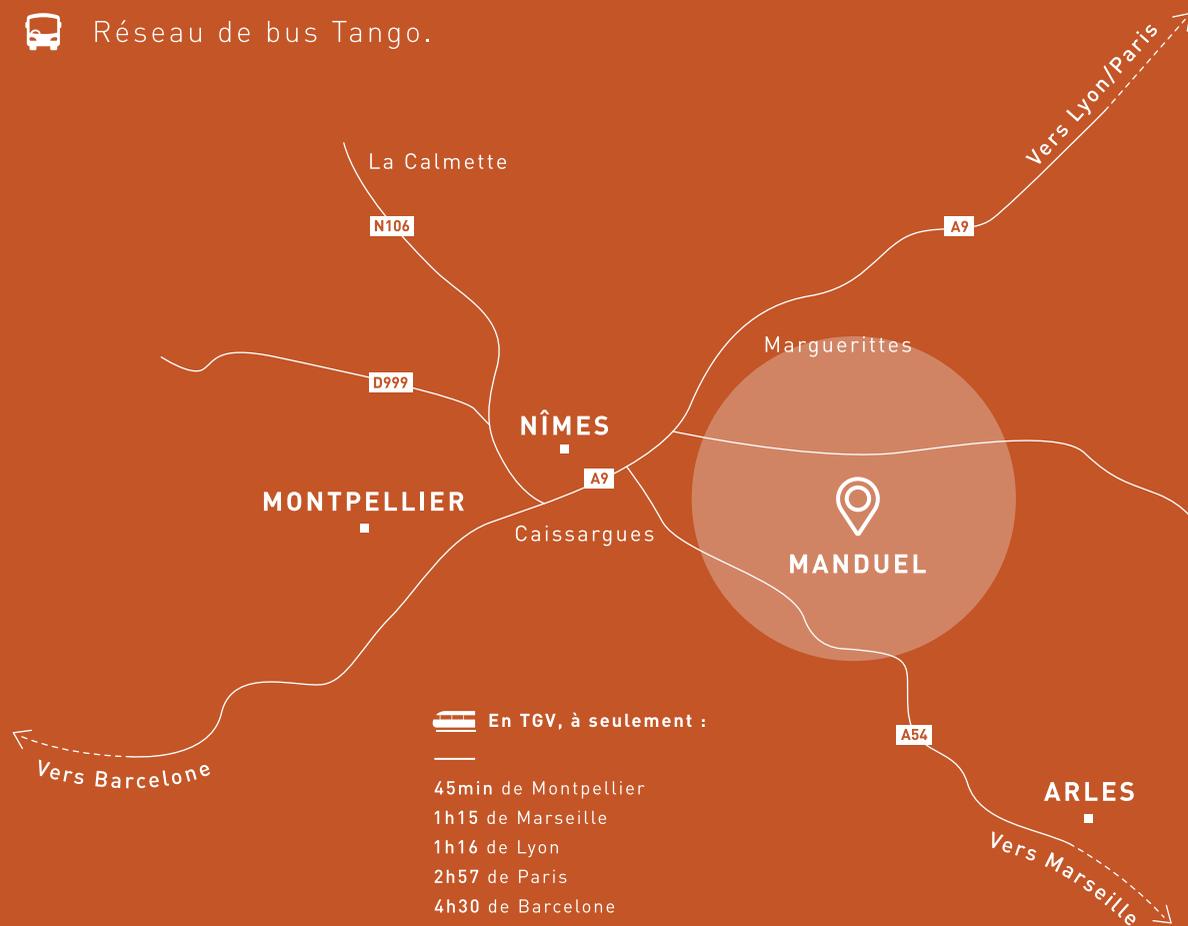
Un temps d'avance - Manduel est attractive.

 Gare TGV Nîmes - Pont du Gard (accès LYON, PARIS, MONTPELLIER, BARCELONE).

 Aéroport Nîmes-Alès-Camargue-Cévennes.

 Autoroute (MARSEILLE, NICE, TOULOUSE, LYON).

 Réseau de bus Tango.



 En TGV, à seulement :

45min de Montpellier

1h15 de Marseille

1h16 de Lyon

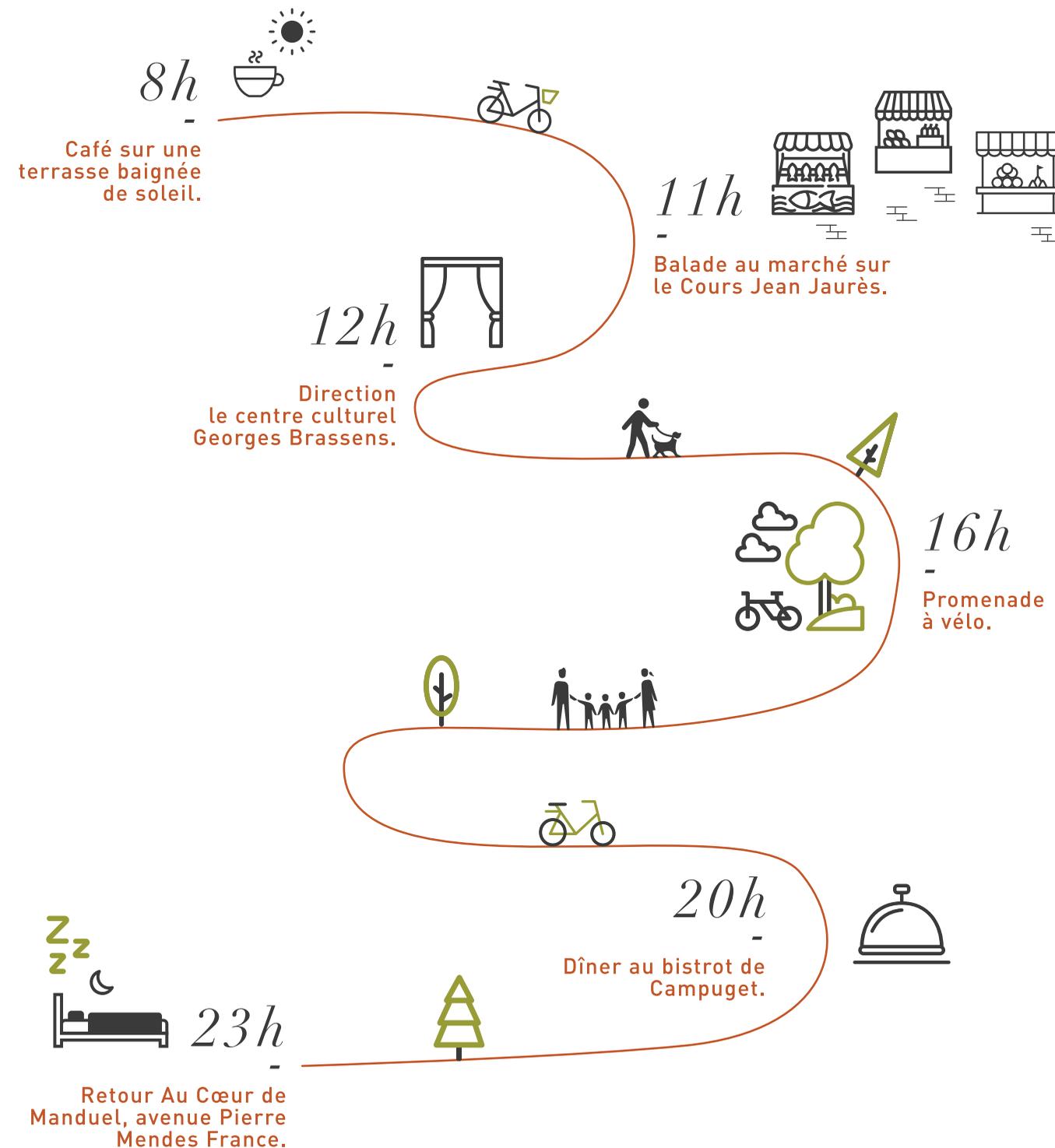
2h57 de Paris

4h30 de Barcelone

*Voyagez
autant que
vous le désirez !*

24h dans la commune

Un dimanche sous le soleil de Manduel.



TERRI -TOIRE

ART
DE VIVRE

02



EFFERVESCENCE ÉCONOMIQUE

Estampillé d'une histoire agricole, son renouveau invite au bien-vivre. Dès 2022, cet ancien épicerie économique de référence prépare un nouveau chapitre. Au programme ? Un projet immobilier et ses multiples facettes, dessinant une empreinte de style, entre avant-garde et naturalité. Au cœur d'un environnement ressourçant, le projet d'habitations se veut respectueux de son territoire et de ses habitants.

ÉCRIN CONFIDENTIEL

À différents niveaux, cette notion de respect se transcrit ; ce projet immobilier est avant tout un écrin confidentiel sur un niveau, sans démesure, il s'inscrit avec justesse. Ici le végétal est l'ornement de l'architecture qui se connecte à son environnement naturel. Le choix des matériaux et la palette de l'architecte ravivent cette notion de respect en s'intégrant durablement. Des teintes naturelles habillent la structure pour conserver une harmonie d'ensemble et mettent en lumière une architecture où la notion de bien-être est omniprésente. Doté d'une exposition optimale, son aménagement intensifie cette notion de luminothérapie, assurément ici, il fait bon de vivre.

*Bien plus qu'un lieu
de vie, une adresse
inspirée par son
environnement naturel.*

*Au Cœur de Manduel
marque son territoire
pour mieux se réinventer.*



SLOW LIFE

Au Cœur de Manduel, l'adresse pour un art de vivre sous le signe de l'équilibre. Implanté dans un environnement pavillonnaire paisible, le programme se compose de **29 appartements et de 10 villas**. Jardins privés, terrasses spacieuses et parkings nominatifs sont des éléments de choix dans la quête du bien idéal. Ici la douceur de vivre est incontestable et ravive cette idée de slowlife, de lieu de vie hors du temps, à quelques pas de toutes les connexions.

ARCHI -TECTURE

LIBERTÉ
DE STYLE

03

SUBSTANCES ARCHITECTURALES

À l'essence de ce programme ? Une envie de concevoir un lieu où chacun peut laisser libre cours à son imaginaire et habiter l'espace à sa façon. Des logements où l'on se sent comme chez soi, dès le premier instant.

ÉCRITURE DURABLE

Le numéro 29 de l'avenue Pierre Mendès France dénote par une atmosphère calme et verdoyante. Ici, les matières se rencontrent et se connectent à l'environnement. Un choix de matériaux respectueux qui confère au bâtiment son caractère durable et harmonieux.

AUDACE DE STYLE

Un jeu de hachures et d'ouvertures se déploie sur de multiples éléments. Dans une volonté de gagner en fluidité et de capter une lumière naturelle, ce parti-pris fait sens. La sélection d'équipements renforce l'idée de fluidité des mouvements.

Le mot de l'architecte



Manduel, village pittoresque du sud de Nîmes, appartenant à la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole, au passé riche, se distingue par son art de vivre et par son art de vivre, par la beauté des paysages et la présence de la gare TGV.

Le projet s'inscrit dans un tissu urbain de faible densité, au bord de l'avenue Mendès France ponctué par un alignement de platanes centenaires.

Le bâtiment d'habitation, propose un étage seulement, il s'inscrit harmonieusement dans la perspective de l'avenue comme si il existait depuis toujours.

C'est une architecture équilibrée, qui respire le sud, aux teintes inspirées des terres de la région.

Les logements, par leur organisation, sont agréables à vivre, ils disposent de terrasses bien proportionnées.

Un poumon vert central au projet lui apporte la douceur et dessine la séparation avec les maisons situées à l'opposé des logements.

les villas bénéficient d'un garage fermé, d'un jardin privatif et de trois chambres, dans un espace végétalisé et calme.

La qualité des matériaux, les performances énergétiques, l'intention architecturale et l'emplacement, constituent un formidable investissement patrimonial.



Didier Cazalet, Architecte.

PRO- GRAMME

LE SENS
DU DÉTAIL

04

QUIÉTUDE PAVILLONNAIRE

Dans un cadre de vie dynamique s'installe un véritable état d'esprit. Au Cœur de Manduel, les espaces de vie justement agencés associés à des prestations de qualité sont les composants d'une nouvelle aventure sous le signe de l'équilibre.

SYMBOLE DE CONVIVIALITÉ

Au Cœur de Manduel invite et fédère ses habitants dans un cadre de vie convivial. Le programme propose des surfaces confortables, modernes et efficaces. Dans un environnement verdoyant, le programme fait l'objet d'une attractivité palpable. Une résidence de bien-vivre, où chaque espace est conçu avec soin afin d'apporter un confort optimal à ses habitants. Assurément, fonctionnalité, connectivité et qualité sont au rendez-vous.

MODULARITÉ JUSTEMENT PENSÉE

Un même lieu, deux façons d'habiter l'espace. Au Cœur de Manduel propose deux typologies d'habitations. En réponse à chaque besoin, il y a de quoi vivre selon son rythme, en appartement ou en villa.

Villas



Résidence

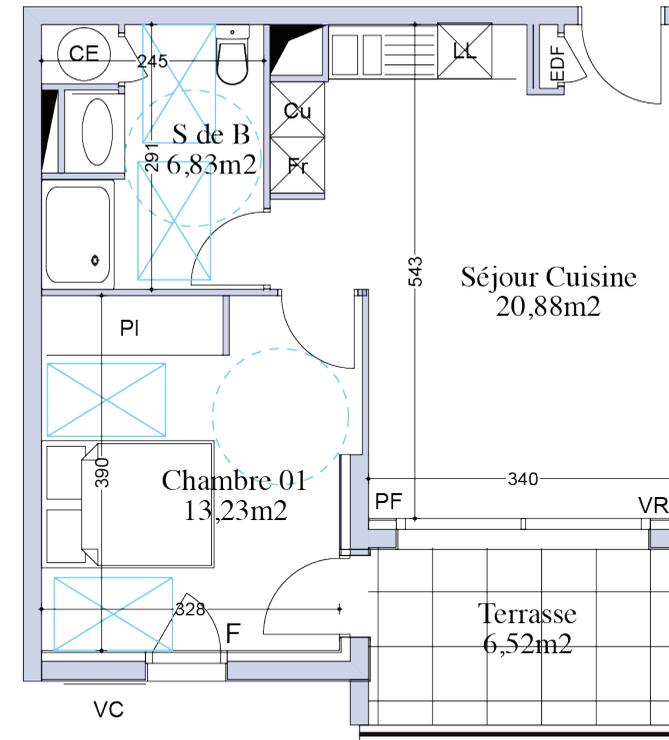
EN CŒUR DE VILLE, SON APPARTEMENT DE STYLE

Le programme intègre un bâtiment collectif composé de deux blocs, privilégiant la confidentialité et la sérénité de ses habitants, il se déploie en R+1. Afin de gagner en fluidité et accompagner les mouvements au sein de la résidence, les blocs se rencontrent par une galerie ouverte au premier niveau.

AU CŒUR DE MANDUEL PROPOSE :

19-T2 | **6**-T3 | **4**-T4

BIENVENUE DANS UN T2 TYPE :

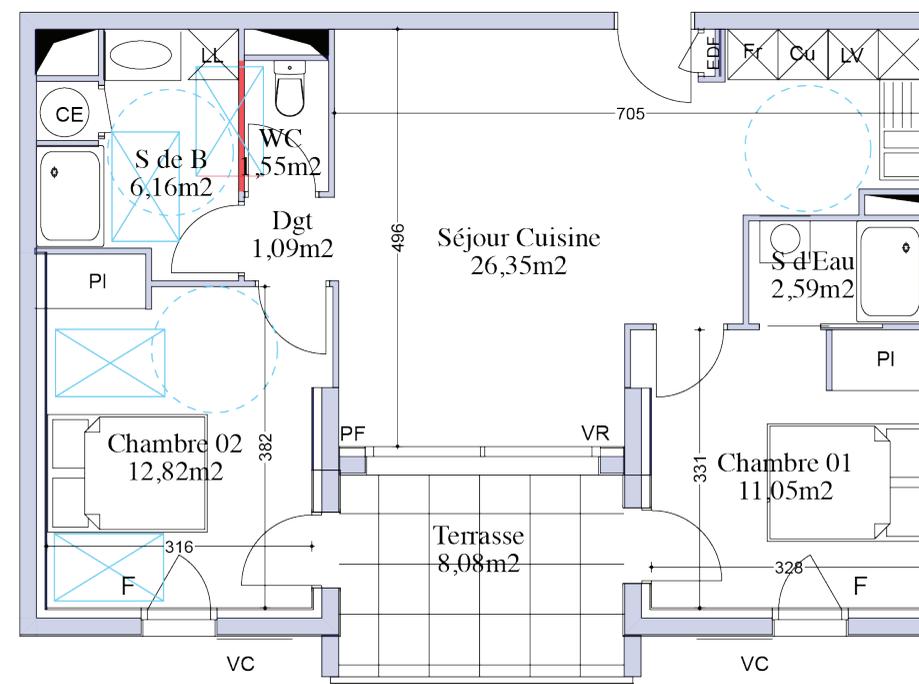


N



T2

ZOOM SUR UN T3 TYPE :



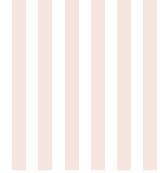
N



T3

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR





EN CŒUR DE VILLE, HABITER EN VILLA

Deux blocs forment le pavillon de villas pour un total de 10 logements mitoyens de type T4 en R+1. De taille idéale, les logements individuels se composent de 3 chambres pour une surface totale d'environ 80m². Responsable et pratique, chaque logement dispose de sa propre place de stationnement et d'un garage fermé privatif.

ZOOM SUR • LES VILLAS



PLAN D'UNE VILLA

PRES- TATIONS

UN
QUOTIDIEN
IDÉAL

05

Les essentiels d'un programme vertueux.

- Accès centralisés et sécurité optimisée : contrôle d'accès par visiophone et sur une application mobile.
- Revêtements végétalisés et matières naturelles privilégiées (ex. bois).
- Végétation omniprésente.
- Espaces extérieurs privatifs.
- Garage fermé et local à motos.
- Accessibilité PMR et logements conformes au PLU.
- Sélection de matériaux durables de qualité : carrelage grès émaillé, peinture lisse, SDB équipées et faïencées, placards aménagés.
- Logements modulables et connectés.

LA RÉSIDENCE EN LUMIÈRE



L'EM- PREINTE

OB
Développement

GROUPE
CUB
PROMOTION

1,2,3

BONNES
RAISONS

06

... DE NOUS CONFIER VOTRE PROJET IMMOBILIER

1. Pérenniser votre patrimoine.
2. Valoriser votre investissement.
3. Sécuriser votre quotidien.

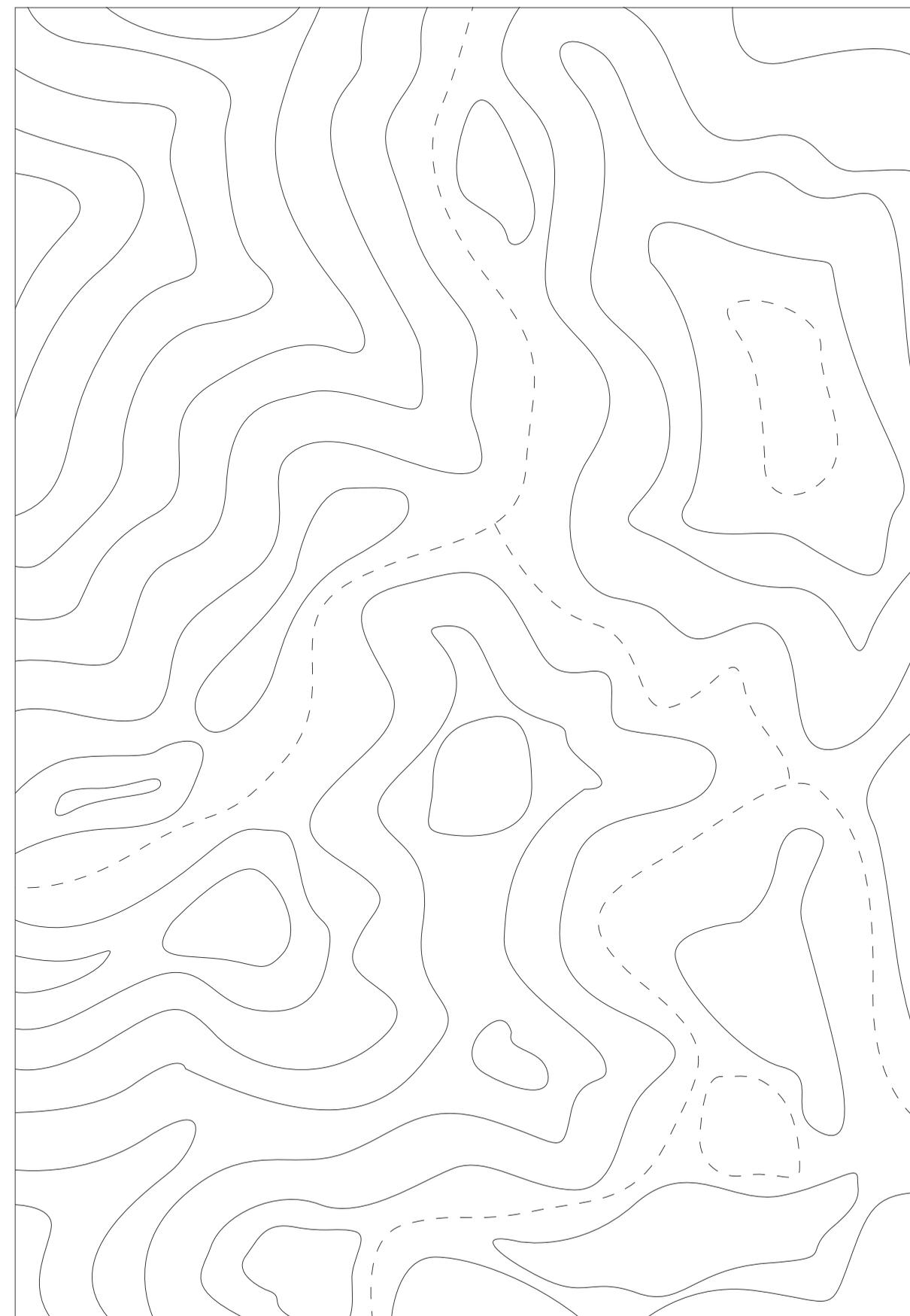
À nos côtés, vous faites le choix d'investir dans un programme vertueux, privilégiant le bien-vivre de ses habitants.

... DE VIVRE OU D'INVESTIR AU CŒUR DE MANDUEL

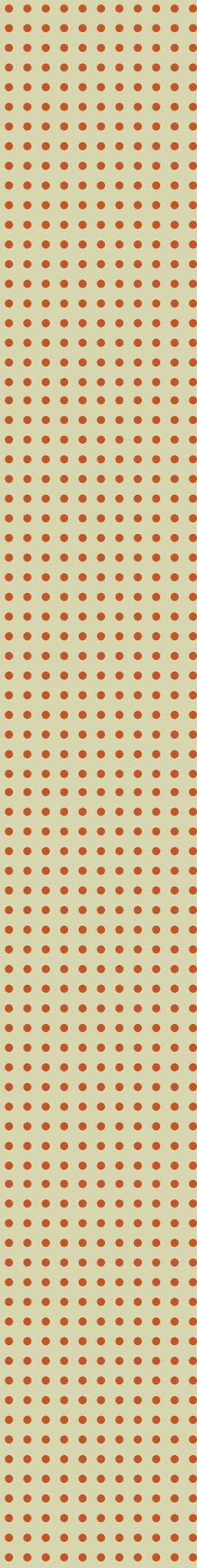
1. Sens du détail et expertise du métier ; l'assurance d'un programme de qualité.
2. Maîtrise et anticipation ; vos besoins de demain sont déjà intégrés au projet.
3. Un attachement au territoire et la volonté de construire avec respect.

Au Cœur de Manduel est une invitation à renouer avec une nature urbaine, à apprivoiser un nouveau rythme de vie et gagner un temps d'avance. Ici, il y a assurément de quoi trouver la qualité de vie que vous méritez !

I CROQUIS *Et si vous commenciez*



à dessiner votre nouvelle histoire ?



Au
CŒUR *de*
MANDUEL

1, rue Notre Dame - Nîmes (30)

04.66.04.95.20

OB
Développement

GR O U P E
CUB
P R O M O T I O N