



une belle vie immobilière

AUX PORTES D'ORLÉANS

# L'ORÉE DU PARC

BOIGNY-SUR-BIONNE / 45



# L'ORÉE DU PARC

## AUX PORTES D'ORLÉANS

UNE ARCHITECTURE  
SOBRE ET ÉLÉGANTE



FORÊT DOMANIALE D'ORLÉANS

- > QUARTIER PRISÉ DE BOIGNY-SUR-BIONNE
- > SITUATION PRIVILÉGIÉE AU CENTRE VILLE DE BOIGNY-SUR-BIONNE
- > PROCHE DES COMMERCES : BOULANGERIE, PHARMACIE, BOUCHERIE, TRAITEUR, ETC.
- > ÉCOLES MATERNELLE ET PRIMAIRE À PROXIMITÉ
- > LIGNE DE BUS 15 À PROXIMITÉ DU PROGRAMME, ARRÊT "CHÊNES ROUVRES"

- > COMMUNE PRISÉE ET RECHERCHÉE POUR SON CADRE DE VIE FORT AGRÉABLE EN BORDURE DE BIONNE
- > DES ÉCOLES À TAILLE HUMAINE : UNE ÉCOLE MATERNELLE ET UNE ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE ACCUEILLANT ENVIRON 200 ÉLÈVES



PLACE DU MARTROI - ORLÉANS

## LES ACCÈS



- > À moins de 20 mn de l'hyper centre d'Orléans
- > À 1h20 de Paris (porte d'Italie)
- > À 1h15 de Chartres
- > À 2h00 de Le Mans



- > Aéroport de Paris-Orly à 1h10
- > Aéroport du Loiret - Orléans à 16 km



- > Gare SNCF d'Orléans à moins de 20 mn :
  - Paris-Austerlitz à 1h00
  - Tours à 1h00
  - Chartres à 1h20



- > Ligne de bus à proximité du programme
  - Lignes de bus 15 vers Saint-Jean-de-Braye et Orléans :
  - + de 25 Aller/Retour par jour



SAINT-PIERRE-ÈS-LIENS



PONT SUR LA BIONNE



### FINITIONS EXTÉRIEURES

- > Vastes terrasses et balcons.
- > Revêtement des façades réalisé en enduit matricé et en enduit lissé.
- > Menuiseries en double vitrage en PVC habillées de volets roulants.
- > Espaces verts harmonieusement aménagés
- > Porte d'entrée du hall en aluminium laqué.

### ÉLÉMENTS DE SÉCURITÉ

- > Hall d'entrée sécurisé avec digicode et interphone bénéficiant d'un revêtement sol et murs haut de gamme.
- > Chaque porte privative est équipée du système "Sécurité" 3 points.
- > Parking aérien.

### ÉLÉMENTS DE CONFORT

- > Salon-séjour et chambre principale équipés d'une prise TV/FM et téléphone.
- > La salle de bains est équipée d'un radiateur sèche-serviettes, d'un meuble vasque, d'un miroir, d'un bandeau lumineux et d'une faïence 25x40.
- > Le sol de l'appartement est recouvert de sol souple imitation parquet.

- > Isolation thermique et phonique de qualité.
- > Un soin particulier est apporté aux prestations de l'habitation en privilégiant les tendances actuelles.
- > Système de chauffage conforme à la RT 2012. Régulation électronique du chauffage.

DES PRESTATIONS  
DE QUALITÉ QUI  
RÉPONDENT À VOS  
EXIGENCES EN MATIÈRE  
DE CONFORT ET  
DE SÉCURITÉ

# L'ORÉE DU PARC

> RÉSIDENCE DE STANDING



LA LOIRE

- > APPARTEMENTS T2 ET T3
- > TOUS LES LOGEMENTS BÉNÉFICIE D'UN PARKING, TERRASSE OU BALCON
- > LOCAL À VÉLOS
- > LIGNE DE BUS 15 À PROXIMITÉ DU PROGRAMME, ARRÊT "CHÊNES ROUVRES"



céugénie

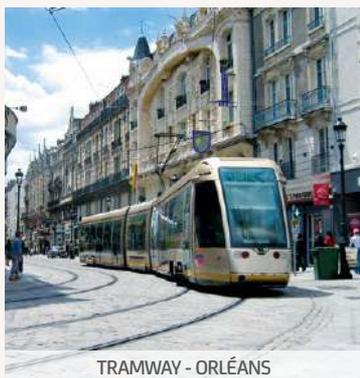
## VOTRE LOGEMENT CONNECTÉ :

- > DOMOTIQUE PILOTÉE À DISTANCE
- > ANALYSE DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE
- > APPLICATION DÉDIÉE...

Ce programme immobilier a pour priorité d'offrir à ses habitants une réelle qualité de vie. C'est dans un environnement verdoyant que vous pourrez profiter de votre logement dont la distribution des pièces est fonctionnelle et équilibrée. Conforme à la RT 2012, vous aurez la maîtrise de la consommation énergétique dans un cadre douillet et confortable.



GARE SNCF D'ORLÉANS



TRAMWAY - ORLÉANS

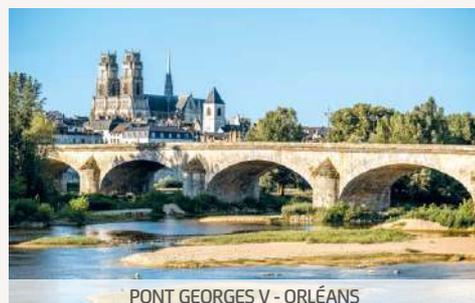
AU CŒUR D'UNE RÉGION DYNAMIQUE REMARQUABLE



BIBLIOTHÈQUE DE BOIGNY-SUR-BIONNE



CHÂTEAU DE SULLY-SUR-LOIRE



PONT GEORGES V - ORLÉANS

# Une application mobile inédite

pour embellir votre quotidien dans votre logement, dans votre immeuble et même dans votre quartier



AVEC ELLE,  
METTEZ  
DU GÉNIE  
DANS VOTRE  
QUOTIDIEN



Découvrez l'application

**eugénie**

## Des logements intelligents

L'application Eugénie vous permettra de piloter simplement les fonctions connectées de votre logement, vous apportera des solutions pour la vie de votre copropriété et vous fournira des services pratiques et des bons plans utiles chaque jour. Un véritable accompagnement privilégié dispensé par Nexity



BIEN DANS **VOTRE**  
**LOGEMENT** avec **somfy**<sup>(1)</sup>

- > **Pilotez** les lumières, les volets et le chauffage<sup>(2)</sup>
- > **Maîtrisez votre consommation énergétique**
- > **Sécurisez votre logement** grâce au détecteur de fumée connecté, à l'option d'alarme / télésurveillance<sup>(3)</sup>
- > **Trouvez un professionnel de confiance** pour un dépannage d'urgence<sup>(4)</sup>



BIEN DANS **VOTRE**  
**RÉSIDENCE**

- > **Restez informé des dernières nouvelles**
- > **Échangez avec vos voisins** grâce au service de petites annonces



BIEN DANS **VOTRE**  
**QUARTIER**

- > **Découvrez les bons plans, évènements et les informations essentielles** de votre quartier

POUR EN SAVOIR PLUS, RENDEZ-VOUS DÈS MAINTENANT SUR [eugenie.nexity.fr](https://eugenie.nexity.fr)

(1) En partenariat avec SOMFY Activités S.A. au capital de 35 000 000 € - 50, Avenue du Nouveau Monde, 74300 Cluses, RCS Annecy n° 303970230, et OVERKIZ SAS au capital de 3 576 600 €, Immeuble Variation A - Allée de la Mandallaz 74370 METZ-TESSY, RCS Annecy n° 501097760. (2) Eugénie Version 1, conditions générales disponibles directement sur l'application. Logements connectés avec services disponibles à la remise des clés aux occupants des résidences Eugénie de Nexity, liste disponible sur [www.nexity.fr](http://www.nexity.fr). Nexity S.A. au capital de 280 183 620 € - 19, rue de Vienne TSA 50029 75801 Paris Cedex 08, RCS de Paris n° 444346795. NEXITY LAMY - SAS au capital de 219 388 000 € - 19, rue de Vienne - TSA 10034 - 75801 PARIS Cedex 08 - SIREN 487 530 099 RCS PARIS. APE 6832A. Carte professionnelle N°CPI 7501 2015 000 001 224 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France le 20/10/2015 et portant sur les activités de Transaction sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière, Prestations touristiques et Syndic de copropriété - Garanties Financières : Compagnie Européenne de Garanties et Cautions "SOCAMAB" : 16, rue Hoche, Tour Kupka B - TSA 39999, 92919 La Défense Cedex. Police d'assurance responsabilité civile professionnelle n° 127124674, MMA IARD et MMA IARD Assurances Mutuelles : 14, boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans CEDEX 9. Adhésion à l'Organisme ORIAS sous le N° 10.058.808 au titre de son activité Courtier en assurances. N° TVA intracommunautaire : FR59487530099. (3) Produits et prestations de télésurveillance, (en option payante), mise en relation par Nexity, lien contractuel direct entre l'utilisateur et le partenaire IMA PROTECT, SAS au capital de 1 300 000 € : 10, rue Henri Picherit - BP 52347 - 44323 Nantes cedex 3, RCS Nantes n° 422715458. En cas de réclamation sur les produits ou services d'IMA Protect, vous devez contacter directement cette dernière, la responsabilité de NEXITY et de ses filiales ne pouvant être recherchée à ce titre. Détails disponibles auprès d'IMA Protect. (4) Assistance 24 H/24 : offerte pendant 1 an pour l'achat d'un logement neuf, exécuté par des prestataires missionnés par EUROP ASSISTANCE, interventions dans un délai de 3 h et prise en charge à hauteur de 500 € TTC maximum. Prestation proposée par Nexity Logement, SAS au capital de 6 561 944,00 € - 19 rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 Paris Cedex 08 - RCS Paris 399 381 821, en partenariat avec Europ Assistance, S.A. au capital de 23 601 857 €, entreprise régie par le Code des Assurances, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 451 366 405, sise 1 promenade de la Bonnette - 92230 Gennevilliers - n°ORIAS 07 029 463, gratuite pendant l'année suivant la livraison pour le propriétaire et le locataire occupant le bien concerné, optionnelle et payante les années suivantes. Ce service ne se substitue pas aux garanties liées à l'acquisition d'un logement neuf. Le détail des conditions peut être consulté sur [www.nexity.fr](http://www.nexity.fr). NEXITY LOGEMENT SAS au capital de 6 561 944 €, RCS de Nanterre n° 399381821, 19 rue de Vienne - TSA 50029 - 75801 PARIS Cedex. Crédits photos : Shutterstock. Conception : OSWALDORB - Juillet 2018.

## EXEMPLES D'APPARTEMENTS



**T2**

Lot N° 9  
1<sup>er</sup> étage  
Surface : 40,75 m<sup>2</sup>  
Balcon : 4,69 m<sup>2</sup>

**RT  
2012**

**T3**

Lot N° 1  
Rez-de-jardin  
Surface : 70,60 m<sup>2</sup>  
Terrasse : 5,64 m<sup>2</sup>

**T3**

Lot N° 11  
2<sup>ème</sup> étage  
Surface : 63,67 m<sup>2</sup>  
Terrasse : 16,30 m<sup>2</sup>



# CENTRE-VAL DE LOIRE

- > AU NORD-EST DE L'AGGLOMÉRATION ORLÉANAISE
- > COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ DE QUALITÉ
- > COMMUNE IDÉALEMENT SITUÉE EN BORDURE DE BIONNE ET DE LA FORÊT DOMANIALE



COSMETIC PARK



DIOR

## BOIGNY-SUR-BIONNE

Dynamisme économique et douceur de vivre

### UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ

- Petite commune proche de Saint-Jean-De-Braye et d'Orléans
- Des écoles à taille humaine
- Nichée entre la forêt domaniale d'Orléans et la Loire dont la Bionne est un affluent
- Des paysages ruraux recherchés
- Une porte sur la vallée de la Loire

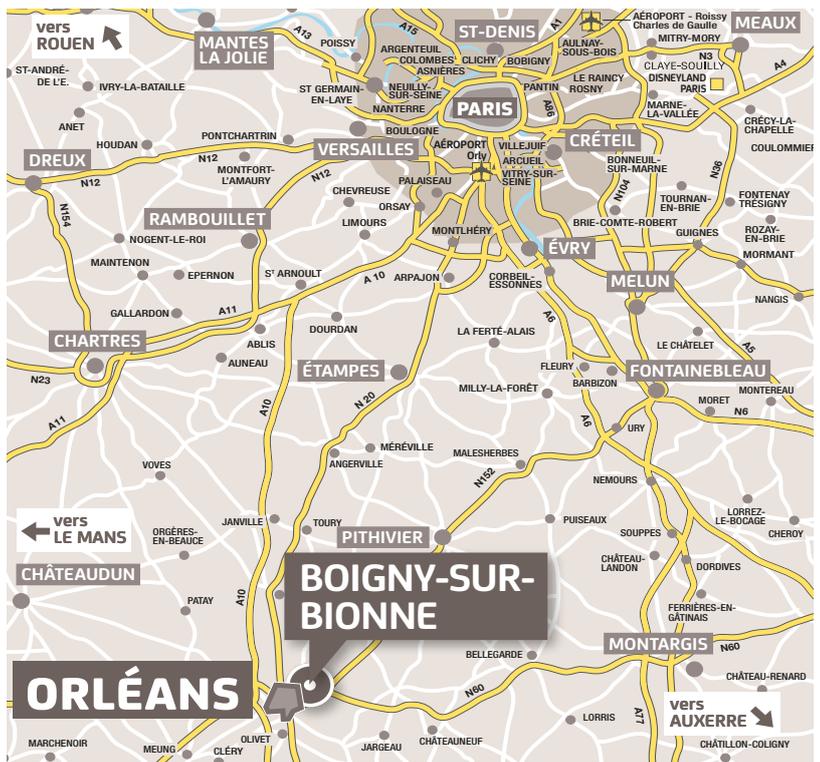
### UNE ÉCONOMIE BOOSTÉE PAR LA MÉTROPOLÉ ORLÉANAISE

- À proximité d'Orléans et 1h00 de train de Paris
- Une activité économique dynamique notamment dans le secteur pharmaceutique qui regroupe 70% de la production nationale
- Au cœur de la Cosmetic Valley qui représente 18% de l'effectif des entreprises française dans le secteur de la cosmétique pour 53% du chiffre d'affaire national du secteur
- Un marché de l'emploi dynamique
- Orléans est classée 2<sup>ème</sup> ville de France la plus attractive pour l'emploi et le pouvoir d'achat
- De nombreux sièges d'entreprises ou d'unités de production au rayonnement national et international

### PRINCIPALES ENTREPRISES DU TERRITOIRE

- **DURALEX** (verrerie)
- **IBM** (informatique)
- **COSMETIC PARK** est un parc thématique de 78 hectares à Boigny-Sur-Bionne (dont 17 de bois classés), dédié à la logistique de l'industrie cosmétique. Les entreprises **DIOR**, **L'OREAL**, **DECRET** y sont implantées

- > Boigny-Sur-Bionne possède un service de transport très bien desservi
- > Lignes de bus vers Saint-Jean-de-Braye et Orléans : + de 25 Aller/Retour par jour



Une situation géographique exceptionnelle à 1H00 DE PARIS EN TER



- **OFFICE NATIONAL DES FORÊTS** (direction territoriale Centre-Ouest-Aquitaine)
- **XPO LOGISTIC** (logistique et transport routier)
- **SERVIER** (industrie pharmaceutique)
- **NOVARTIS** (industrie pharmaceutique)

Notre partenaire agréé

Notre gage de qualité



SOCOTEC

Adresse Postale :

**Général Foy Investissement**

Direction Régionale Ouest

14, rue de la Petite Sensive - 44323 NANTES

Tél : 02.51.12.79.00

Siège Social

19, rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 PARIS Cedex 08

Tél : 01.85.55.10.00