



# LE 14 SAINT-NICOLAS

**CANNES**

Une petite résidence intimiste et verdoyante,  
à quelques minutes<sup>9</sup> de la Croisette

# LA VALEUR SÛRE DE L'IMMOBILIER.

Depuis 54 ans, Promogim a bâti sa réputation sur la qualité de ses résidences et le soin apporté à l'architecture et à la conception des plans. Pour nos clients, ces trois éléments sont les garanties d'une qualité de vie préservée tout comme de la bonne valorisation de leur patrimoine dans le temps.

"Le 14 Saint-Nicolas" illustre parfaitement notre signature de valeur sûre. Car dans cette ville si prisée, la résidence est parfaitement située, à quelques pas du centre-ville et des plages. Architecture moderne, jardin luxuriant et belles expositions complètent le tableau de cette réalisation discrète et intimiste, réservée à seulement quelques privilégiés.

Franck ROLLOY - Directeur Général



LE 14 SAINT-NICOLAS

Illustration libre à caractère commercial. Les éléments graphiques sont fictifs.

DÉCOUVREZ  
LA RÉSIDENCE  
EN VIDÉO





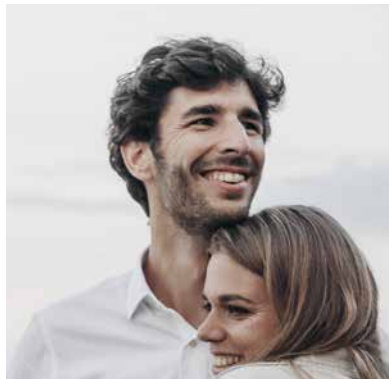
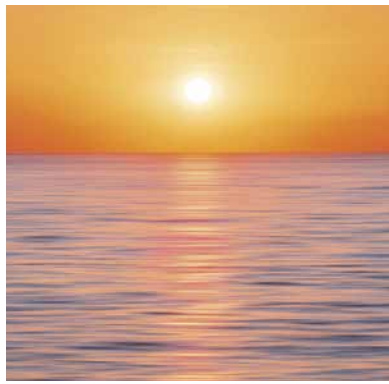
Hôtel Carlton Croisette



Port de Cannes



Plage de Cannes

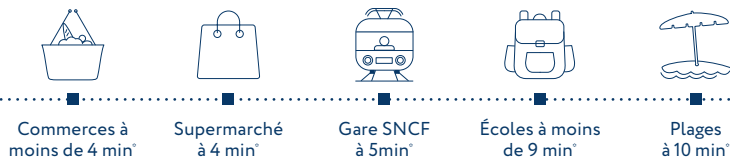
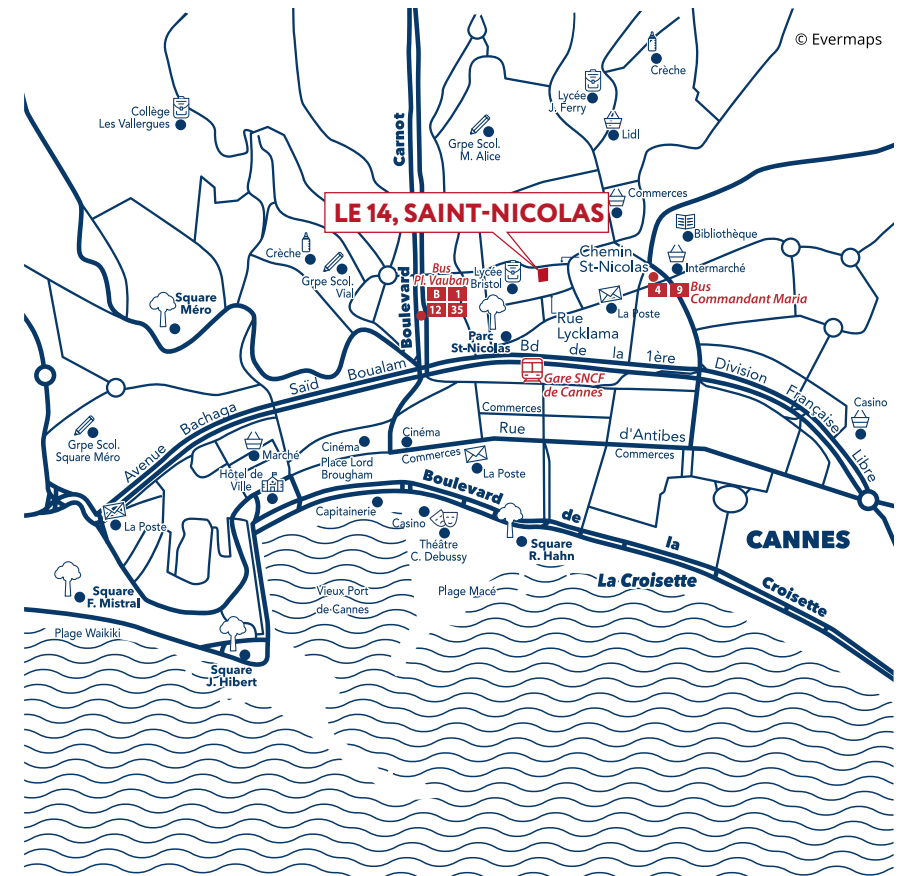


Credit photos : Wallis

# Aux portes du centre-ville, ■ une adresse résidentielle proche de tout

Longée par sa célèbre Croisette côté mer, bordée par les massifs de l'Esterel et du Tanneron, Cannes profite d'une situation parfaite sur la Côte d'Azur. Sa lumière sans pareille, son golfe, ses îles..., ont su séduire les riches aristocrates dès le 19<sup>e</sup> siècle qui y construisirent villas et palaces. Dès lors, cet ancien village de pêcheurs se transforme, devenant une station balnéaire mondialement connue. Ville des Festivals, ville de plaisance mais aussi ville spatiale, Cannes est avant tout une cité de 75 000 habitants, à l'économie dynamique et équilibrée, à la qualité de vie si prisée.

Aux portes du centre-ville, à quelques pas de la gare de Cannes, "Le 14 Saint-Nicolas" profite d'une situation idéale, au calme d'un petite rue mais proche de tout. À seulement 10 min<sup>°</sup> à pied du Vieux-Port, de la Croisette et des plages, la réalisation est à portée de tous les charmes de Cannes. La rue d'Antibes et ses nombreux commerces ne sont qu'à 6 min<sup>°</sup>. Il en est de même pour les établissements scolaires qui, de la crèche au lycée, sont tous à moins de 10 min<sup>°</sup>. Les commerces du quotidien, boulangerie, supermarché..., ainsi que la gare SNCF sont encore plus proches, à moins de 5 min<sup>°</sup>. Plusieurs lignes de bus passent à proximité, facilitant ainsi les déplacements dans l'ensemble de l'agglomération.



LE 14 SAINT-NICOLAS : 14, chemin Saint-Nicolas

<sup>°</sup>Temps de trajet estimatif à pied. Source Google Maps.

<sup>°°</sup>Temps de trajet estimatif en voiture. Source Google Maps.

# Une architecture sobre et raffinée, ■ à l'image de l'adresse

Face à des impasses occupées par des villas avec jardins, voisine d'un bel immeuble bourgeois, "Le 14 Saint-Nicolas" utilise les mêmes codes d'élégance discrète qui caractérisent ce quartier recherché de Cannes. Ainsi, la réalisation se pare d'un enduit blanc cassé<sup>°</sup> très lumineux, posé sur un soubassement en béton matricé<sup>°</sup> du plus bel effet. La tuile en terre cuite<sup>°</sup> vient naturellement coiffer l'ensemble, à l'instar des immeubles et villas alentours.

La filiation provençale de la résidence est soulignée par le mur de soutènement en pierre qui entoure la réalisation, matériau naturel omniprésent sur les coteaux de la ville.

D'autres éléments, plus contemporains, ancrent la réalisation dans son temps, comme les menuiseries et les garde-corps gris anthracite<sup>°</sup> qui protègent les balcons du regard. Ces derniers, discrets sur rue, prennent toute leur dimension sur la façade sud, pour mieux profiter du jardin de la résidence.

<sup>°</sup>Coloris selon choix de l'architecte

**UNE  
ARCHITECTURE  
CONTEMPORAINE**



Illustration libre de caractère, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels



Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels



# Une résidence intimiste, ■ agréable à vivre

Composée de 6 appartements seulement, "Le 14 Saint-Nicolas" est une petite résidence à vivre en toute intimité. La réalisation étant entièrement close par une grille en serrurerie, l'accès des piétons, sécurisé par vidéophone, s'effectue par une petite allée traversant le jardinet côté rue, qui mêle sa verdure à celle des maisons voisines.

Le hall, sécurisé par digicode et équipé d'une vidéosurveillance, permet de rejoindre les appartements en étages.

Protégé par un portail télécommandé, le reste du rez-de-chaussée est dédié au stationnement. Quatre places extérieures sont complétées par deux places, situées le long de la façade Est. Les six places de parking sont équipées de prise de recharge type green'up° ou marque équivalente pour véhicule électrique.

Côté Sud, en cœur d'îlot, un bel espace paysager se propose à la vue des appartements. En pleine terre, il offre aux palmiers\*\* et pins parasols\*\* toute latitude pour s'épanouir dans la durée.

## UN CADRE DE VIE PRATIQUE ET VERDOYANT

°Prise 230V-16A. \*\*Essences au choix de l'architecte.

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)

# Des appartements généreux ■ en espace et en bien-être

Généreux 3 pièces offrant une belle surface, les 6 appartements du "14 Saint-Nicolas" montrent une conception fonctionnelle et agréable à vivre. Tous traversants et exposés plein Sud sur jardins, ils sont dotés d'un beau séjour, véritable espace de convivialité avec sa cuisine ouverte. Les grandes baies vitrées invitent généreusement la lumière naturelle dans les intérieurs. Les appartements s'ouvrent tous sur un balcon. Ce dernier, avec son exposition plein Sud et sa vue agréable sur le jardin, vous fera profiter d'agréables moments en famille ou entre amis.

Les chambres, bien séparées, profitent pour certaines d'un deuxième balcon côté rue. Une salle de bains et une salle d'eau, des rangements bien dimensionnés, des prestations raffinées..., tout est prévu pour assurer un confort irréprochable dans la durée.

## DES ESPACES AGRÉABLES





# Des prestations

## ■ de grand confort

### Les parties communes :

- Hall d'entrée décoré de grès cérame, miroir et appliques murales (selon projet de l'architecte).
- Paliers avec carrelage en grès, peinture décorative et appliques murales.
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Portes palières en stratifié, seuils à la suisse et joints isophoniques.
- Ascenseurs Otis<sup>°</sup> avec cabines décorées d'un miroir desservant chaque étage.

### Les finitions :

- Carrelage en grès émaillé Saloni<sup>°</sup>, posé sur chape isophonique ou thermoacoustique, dans toutes les pièces.
- Peinture lisse sur les murs et plafond.
- Portes intérieures laquées avec poignées..
- Menuiseries extérieures en alu avec coffres monoblocs pour les volets roulants. Porte-fenêtres des séjours coulissante.
- Faïence murale Saloni<sup>°</sup> hauteur 2,10 m.
- Salles de bains aménagées avec un plan de toilette, meuble de toilette, vasques encastrées Culina<sup>°</sup>, mitigeurs thermostatiques Grohe<sup>°</sup>, grand miroir, applique lumineuse, baignoire et support mural de douche. Radiateur sèche-serviettes Acova<sup>°</sup>.
- WC suspendus.
- Placards avec portes ouvrant à la française ou coulissantes (selon plans). Placard avec miroir dans l'entrée (selon plans).
- Volets roulants électriques<sup>°°</sup> ou volets battants (selon plans).

### La personnalisation :

- Carrelages et faïences (nombreux coloris au choix dans la gamme Promogim).
- Possibilités d'options selon l'avancement des travaux.

### L'isolation et le chauffage :

- Isolation thermique et phonique : double vitrage, menuiseries extérieures et volets roulants en alu ou volets battants, murs de façades avec isolant.
- Eau chaude produite par ballon thermodynamique individuel.
- Pompe à chaleur individuelle réversible permettant d'avoir le chauffage et le rafraîchissement des pièces principales.

### La sécurité :

- Vidéophone sur le portillon d'entrée de la résidence.
- Hall d'entrée protégé par un sas avec digicode relié à chaque appartement.
- Détecteur de fumée connecté.
- Portes palières équipées d'une serrure A2P\*\* et de paumelles antidégondage. Seuils à la suisse.
- Parkings avec porte d'accès principal télécommandée.
- Vidéosurveillance dans le hall et le parking.
- Volets roulants électriques<sup>°°</sup> ou volets battants (selon plans).

<sup>°</sup> Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.

<sup>°°</sup> Sauf sur les petits châssis et volets battants.



Dans une perspective de développement durable, la réglementation thermique 2012 fixe une consommation conventionnelle moyenne d'énergie primaire de référence annuelle, conformément à la loi Grenelle II. Elle répond au besoin de confort tout en limitant la consommation maximale d'énergie primaire, pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage des locaux.

- Prise en compte, en amont du projet, des dimensions architecturales (forme, compacité, orientation et organisation des ouvertures du bâtiment), bioclimatiques (intégration des apports solaires et préservation du confort d'été), techniques et économiques.
- Isolation des toitures, parois et limitation des déperditions thermiques.
- Choix de matériaux et d'équipements performants.
- Réduction des consommations énergétiques par rapport aux précédentes réglementations thermiques.

**simpliss<sup>im</sup>**

Le logement connecté qui vous simplifie la vie.

**Simplissim, le logement connecté avec Somfy® pour un confort et une sécurité de vie au quotidien<sup>(1)</sup>.** Vous pilotez depuis votre smartphone les différentes fonctions prévues :

- Box TaHoma® de Somfy® intégrée au tableau électrique.
- Volets roulants électriques à commande radio.
- Détecteur de fumée à connecter au système.
- Lanceur de scénarios adaptés à votre quotidien.

Une solution aussi simple à faire évoluer qu'à utiliser, TaHoma® est compatible avec tous les produits Somfy® (alarme, éclairage, chauffage...) et les grandes marques de l'habitat (Legrand, Atlantic, Philips...).

(1) Après configuration et activation. Nécessite un abonnement internet et un smartphone (non fournis).

# Retrouvez-nous au showroom ■ afin d'être accompagné par votre conseillère

**Promogim vous accompagne dans la personnalisation de votre appartement !**

- 250 m<sup>2</sup> dédiés à la personnalisation de votre intérieur,
- 243 références et une Matériauthèque réunissant carrelages, faïences...
- Mise en scène de 3 salles de bains, 3 cuisines et 1 séjour,
- 1 espace portes d'intérieur et portes de placard,
- 1 conseillère unique pour un accompagnement optimal.

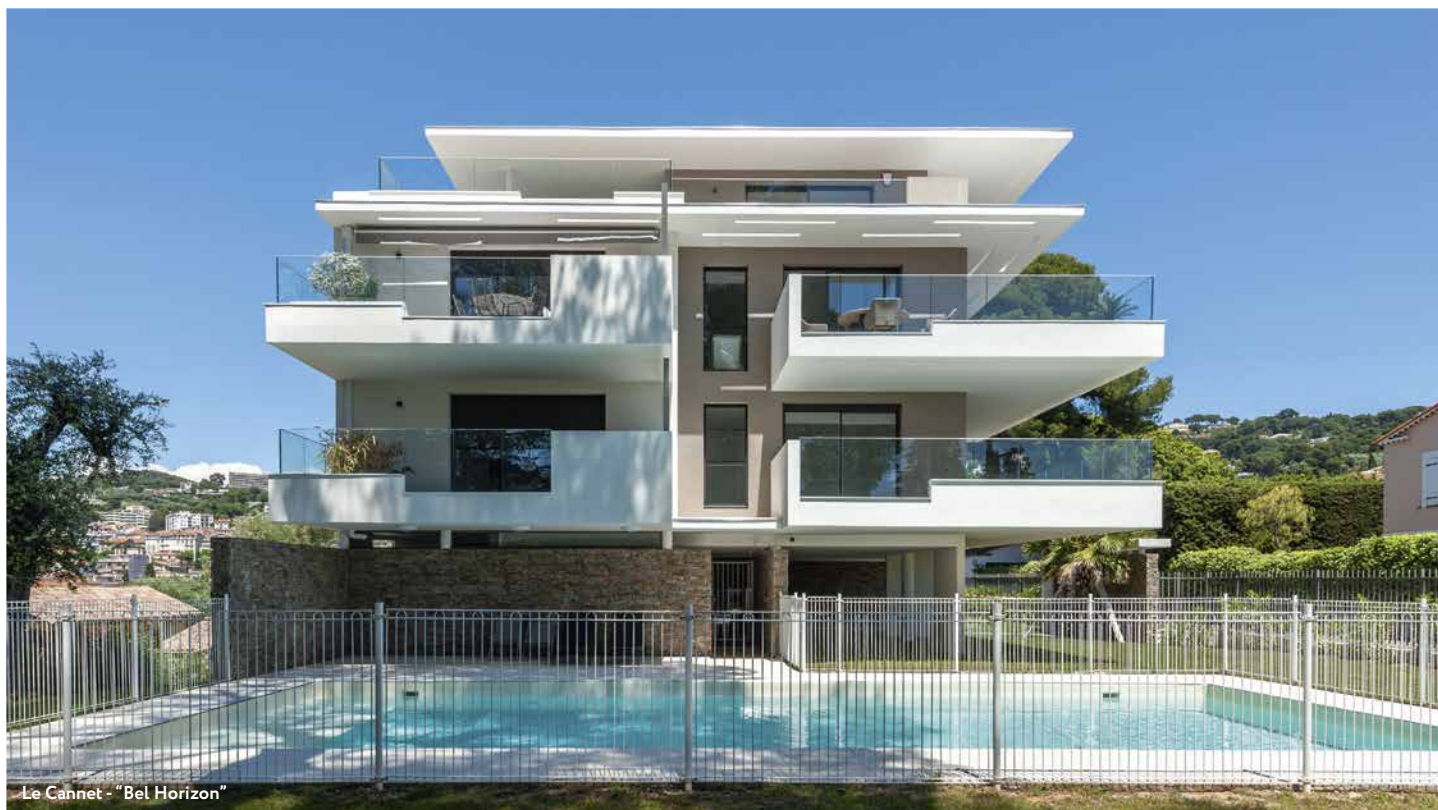
**Pour vous accompagner dans vos choix et votre personnalisation,**

notre responsable showroom vous contactera pour fixer un rendez-vous.

Le showroom est ouvert du mardi au samedi de 10h30 à 13h30 et de 14h30 à 19h.

**Visite uniquement sur rendez-vous.**





Le Cannet - "Bel Horizon"



Antibes - "Le Bellevue"



Cannes - "Eden Parc"

## **PROMOGIM, LA VALEUR SÛRE DE L'IMMOBILIER**

### **SÛR DE TROUVER**

#### **UNE ADRESSE BIEN PLACÉE, AU MEILLEUR PRIX.**

Parmi les 80 adresses soigneusement sélectionnées par nos 13 agences régionales, trouvez la résidence idéale pour habiter ou investir partout en France.

### **SÛR DE BÉNÉFICIER**

#### **DU MEILLEUR ACCOMPAGNEMENT FINANCIER.**

Tous nos conseillers commerciaux sont formés pour vous accompagner et vous proposer le plan de financement le mieux adapté à votre situation.

### **SÛR D'ACHETER**

#### **EN TOUTE SÉRÉNITÉ.**

Grâce à l'expertise et la solidité financière du 1<sup>er</sup> groupe de promotion immobilière 100% indépendant depuis plus de 50 ans, vous investissez en toute sécurité.

### **SÛR DE PROFITER**

#### **D'UN SEUL ET MÊME INTERLOCUTEUR.**

Choix de l'appartement, financement, prestations, visites de chantier, démarches administratives, livraison... Votre conseiller commercial vous accompagne tout au long de votre projet.

### **SÛR DE VOUS PROJETER**

#### **DANS VOTRE FUTUR ACHAT.**

Sur l'espace de vente de votre prochaine résidence, vous vivez l'expérience réelle de votre futur logement : maquette en volume du projet, échantillon des prestations, visite d'un appartement témoin.

# UNE DIMENSION NATIONALE ET UNE IMPLANTATION LOCALE FORTE

Avec à son actif plus de 115 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis plus de 50 ans, démontre son savoir-faire et son expérience en s'appuyant sur treize directions régionales expérimentées. Partenaire solide et fiable grâce à d'importants capitaux propres, Promogim, c'est aussi la sécurité financière d'une cotation exceptionnelle, une garantie financière d'achèvement des travaux, des assurances biennales et décennales sur les constructions.

Promogim sélectionne l'emplacement de ses résidences selon des critères exigeants : proximité des commerces, des écoles et des transports, présence d'espaces verts... autant d'éléments qui améliorent la qualité de vie. Promogim attache une grande importance à la qualité de ses architectures, qu'elles soient classiques ou contemporaines. Les espaces intérieurs font l'objet de la même recherche de qualité : plans fonctionnels, prestations soignées... Quant aux aménagements extérieurs, ils prévoient souvent des espaces paysagers agrémentant le cadre de vie.

Promoteur-constructeur visionnaire, Promogim traduit son engagement global et durable en matière de qualité avec des résidences répondant à des normes de plus en plus élevées en matière d'environnement et d'économie d'énergie.

# LA VALEUR SÛRE DE L'IMMOBILIER.



**PROMOGIM.FR**

**ESPACE DE VENTE :**

**105, route des Chappes - "Les Chênes" - 06410 BIOT**

**Tél. : 04 92 380 111**

Ouvert vendredi et samedi de 10h à 12h30 et de 14h à 19h.

Mardi, mercredi et jeudi de 14h à 19h. Fermé dimanche et lundi.

