

RÉSIDENCE STELLA



VIVRE À

PERPIGNAN - À 15 MN DU LITTORAL



CFLOT
GROUPE
IMMOBILIER

LES PYRÉNÉES-ORIENTALES TERRE DE CONTRASTE

Imaginez la Méditerranée, où sur 22 km de littoral se déroulent de longues étendues de plages de sable et des côtes rocheuses. Puis les Pyrénées et le Massif des Albères. Au milieu s'étend la plaine fertile du Roussillon, où coulent 3 fleuves : l'Agly, la Têt et le Tech.

C'est dans cet écrin d'espaces naturels protégés et diversifiés, qui fait la jonction entre Espagne et Languedoc que se trouve le département le plus méridional de France, les Pyrénées-Orientales. Avec plus de 300 jours en moyenne d'ensoleillement par an, il offre à ses habitants un cadre de vie inégalable, doté d'un patrimoine riche et varié.



EN CENTRE- VILLE DE PERPIGNAN



PERPIGNAN, UNE LOCALISATION PRIVILÉGIÉE

Perpignan bénéficie d'une situation géographique stratégique et enviable. C'est la dernière grande ville avant l'Espagne, et elle s'impose comme la capitale culturelle, politique et économique du Roussillon.

C'est une ville de caractère qui n'est qu'à 15 min des plages de Canet-en-Roussillon et 30 min de la frontière espagnole. Elle marie à merveille culture et art de vivre.

Ancienne capitale du Royaume de Majorque, Perpignan a obtenu grâce à ses richesses patrimoniales, composées de nombreux monuments et bâtiments historiques classés, le label Ville d'Art et d'Histoire, et attire depuis les années 50 les plus grands artistes, dont Picasso et Salvador Dali. Elle est également connue pour son Festival international du photojournalisme "Visa pour l'image" et pour son industrie du grenat.

Son passé séculaire lui donne de solides bases pour se tourner désormais vers l'avenir et l'innovation. Son urbanisme est repensé à travers son programme Perpignan-Méditerranée-Métropole et celle que l'on peut qualifier de "capitale du Sud Méditerranéen" s'engage aujourd'hui dans une démarche à dimension européenne qui se plaît d'offrir une qualité de vie peu égalée en France.

ACCÈS DIRECTS DEPUIS PERPIGNAN

- A9 sortie n° 41 vers Perpignan-Centre/Canet/Le Barcarès/Aéroport Rivesaltes (Barcelone à moins de 2h)
- Accès rapide par N116 et D900
- Gare LGV de Perpignan (liaisons LGV directes depuis Paris, Lille, Lyon et Madrid, Barcelone à 1h20)
- À 2h en voiture des 3 Métropoles Toulouse, Montpellier et Barcelone
- Aéroport de Perpignan-Rivesaltes



Les Pyrénées



Port de Canet-en-Roussillon



Marché de plein vent



Le Castillet

RÉSIDENCE STELLA

90 BIS AVENUE
DE PRADES
66000 PERPIGNAN

LE DYNAMISME EN ACTION

Avec plus de 125 000 habitants, Perpignan se place aujourd'hui comme la 4^{ème} ville de la grande région Occitanie. C'est une ville éminemment touristique qui attire chaque année 200 000 visiteurs. Son centre-ville si typique est composé de ruelles pittoresques et de petites places émaillées de maisons aux couleurs chaudes de la Méditerranée.

L'agriculture et la viticulture participent vivement à la vitalité du territoire. Perpignan vient de recevoir le titre et la charte de "Ville européenne du vin" la faisant ainsi entrer dans un réseau de 800 villes réparties dans 11 pays dont le but est de défendre la richesse des territoires viticoles et leurs appellations d'origine. Conférant ainsi une grande visibilité à la production perpignanaise.

Mais son développement ne repose pas uniquement sur ces secteurs pourtant florissants toute l'année. Cette dynamique est aussi alimentée par son université (Université de Perpignan Via Domitia - 9 500 étudiants et dont le nouveau campus Mailly accueille en plein centre-ville 550 étudiants) ainsi que par les différents pôles économiques où y prospèrent plus de 10 500 entreprises.

Entre autres, le pôle économique Saint-Charles, 1^{er} bassin d'emploi des Pyrénées-Orientales qui totalise 700 entreprises spécialisées dans le transport, la logistique, le conditionnement et la distribution et représente plus de 10 000 emplois directs ou bien encore dans un autre registre d'activité, le Tecnosud, plateforme des énergies renouvelables et des nouvelles technologies qui accueille notamment SupEnR, la 1^{ère} école d'ingénieurs de France dédiée aux énergies renouvelables et inaugurée en 2016.

D'autres pôles d'activités et d'excellences existent sur le territoire perpignanaise, conférant ainsi à l'agglomération un dynamisme indéniable qui alimente un flux démographique continu de 2 000 nouveaux habitants par an.



TRANSPORTS

- Ligne n°1, arrêt Massane au pied de la résidence
- Gare LGV de Perpignan à 3 min (850 m)
- Aéroport de Perpignan - Rivesaltes à 10 min



EDUCATION

- Crèche Saint-Assiscle à 400 m
- Ecole Primaire (Maternelle + élémentaire) D'Alembert à 700 m
- Collège La Garrigole à 850 m
- Lycée Arago à 1,6 km
- Université de Perpignan - Via Domitia à 3,8 km



LOISIRS

- Centre-ville : théâtres, musées, shopping... accessibles à pied dans un rayon de 1,5 km
- Jardin Aspirant Léon Buffet à 300 m
- Théâtre de l'Archipel à 7 min
- Parc des sports et Espace Aquatique à 13 min
- Plages à 15 min



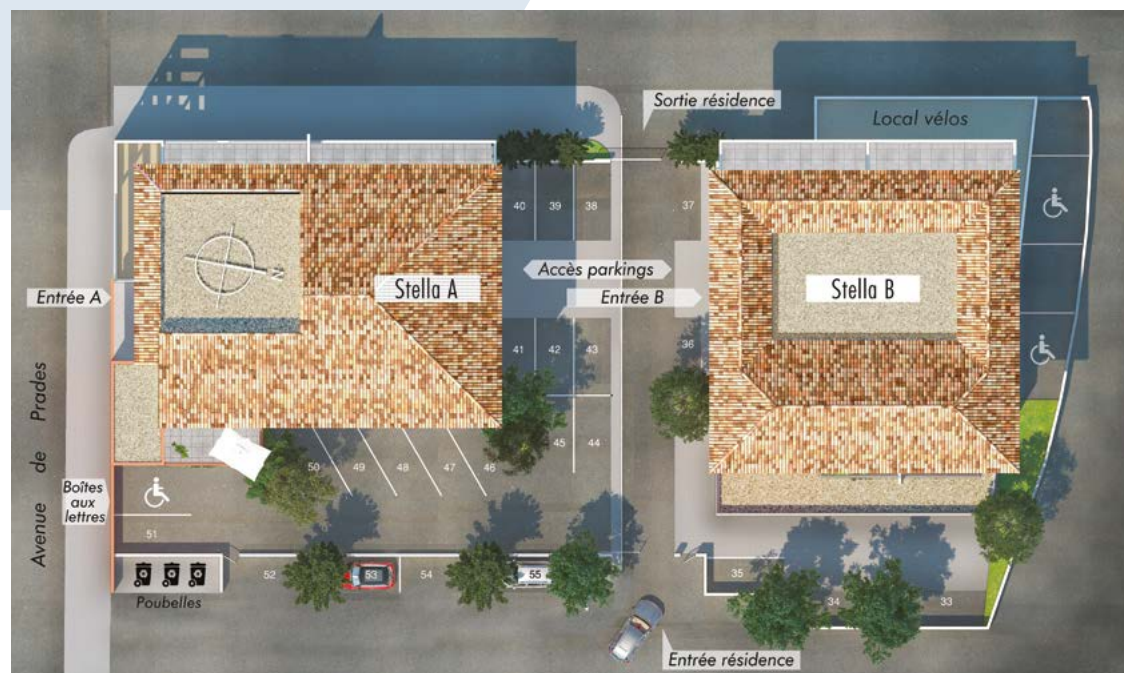
SERVICES / COMMERCES

- Biocoop à 550 m
- Super U express à 650 m
- Lidl à 650 m
- Centre Commercial El Centre Del Mon à 800 m
- Centre Leclerc Perpignan Sud à 7 min
- Centre Auchan Perpignan Porte d'Espagne à 8 min

LA RÉSIDENCE STELLA

BEAUX
APPARTEMENTS
DU T2 AU T4

CŒUR
DE VILLE,
CŒUR DE
VIE



C'est sur la limite nord du quartier Saint-Assisclé que se situe la résidence Stella. C'est un quartier qui abrite de nombreux sites importants de Perpignan parmi lesquels on peut citer la gare principale, cette gare dont Dali disait qu'elle était le centre du monde.

Bordé au nord par une très jolie frontière naturelle, le fleuve côtier de La Têt, il est aussi traversé par la rivière La Basse, ce qui procure de délicieux sentiers de promenade aux riverains.

Le quartier abrite toutes les commodités nécessaires : établissements scolaires, cabinets médicaux, clinique, banques ...

La majorité des commerces se concentre autour de la gare (10 minutes à pied), mais les boulangeries, boucheries ou les pharmacies sont groupées autour de la rue Pascal Marie Agasse à seulement 650 m de la résidence.

C'est un emplacement central et pratique pour un quotidien facilité.



MODERNITÉ ET SOBRIÉTÉ ARCHITECTURALE

Composée de deux bâtiments en R+4 de seulement 34 appartements, la résidence Stella se veut résolument contemporaine. Ses façades en enduit blanc cassé se rehaussent des teintes grises des retraits et saillies ainsi que d'un angle couleur terre de sienne, rappelant la toiture en tuiles canal.

Judicieusement conçue, la résidence intimiste préserve ses occupants, le rez-de-chaussée abritant une partie des stationnements et des garages. Les extérieurs sont généreusement agrémentés d'arbres à hautes tiges.



LES PRESTATIONS DE STANDING

LE CHOIX DU BIEN-ÊTRE

Entièrement clôturée et sécurisée, la résidence Stella propose 34 logements du 2 au 4 pièces, chacun disposant d'une à deux places de parking en extérieur et/ou couvertes.

Les appartements offrent de beaux volumes, à la fois fonctionnels et confortables, et sont tous prolongés de généreux espaces extérieurs, gages de lieux de vie clairs et aérés. Les cuisines équipées ouvertes sur le séjour promettent de bons instants de convivialité partagés.

Les matériaux choisis avec soin garantissent qualité et pérennité : carrelage grand format dans toutes les pièces, double vitrage, volets roulants électriques dans les pièces de vie...

Autant d'assurance de confort et de bien-être.

- Résidence clôturée et sécurisée
- Espaces deux roues en RDC de la résidence
- Accès contrôlé par intratone permettant de recevoir et de commander l'ouverture du hall sur son smartphone
- Ascenseur
- Soin particulier apporté au traitement des parties communes intérieures et extérieures



CHOISISSEZ
TERRASSE
OU JARDIN
PRIVATIF

UNE CONCEPTION AXÉE SUR LE BIEN-ÊTRE



Photos non contractuelles

LES PRESTATIONS

Tous les logements sont conçus pour offrir à leurs occupants un cadre de vie fonctionnel, paisible et intime, tout en limitant leurs consommations d'énergie.

La résidence répond aux normes de la réglementation thermique et acoustique RT2012. Qualité des matériaux, isolation renforcée, performance des équipements garantissent une baisse des consommations énergétiques et la valorisation du confort. De quoi permettre à chacun d'y développer ses projets de vie.



Quelques exemples de prestations

- Cuisines équipées
(meubles hauts et bas, hotte aspirante, plaque vitrocéramique 4 feux dans tous les logements)
- Salles d'eau équipées
(meuble sous vasque, miroir, bandeau lumineux, receveur de douche en céramique et sèche-serviette)
- Carrelage en grès émaillé 40x40 dans toutes les pièces
- Eau chaude sanitaire produite et stockée par un ballon thermodynamique
- Menuiseries des fenêtres et portes fenêtres en profilé PVC, double vitrage thermique et phonique
- Volets roulants à manœuvre électrique dans le séjour
- Portes palières d'entrée aux logements en bois pare flamme, à âme isolante (isolation phonique et thermique), et serrure 3 points



Conseil en Gestion Patrimoine Immobilier

COMMERCIALISATION

Site : www.ltf-advice.fr

Courriel : contact@ltf-advice.fr

SARL au capital de 8.000,00 € - RC Mulhouse 495 404 782 - Garantie Financière CEGI - RCP/GENERALI - RCPCOB/GENERALI
Carte Professionnelle N° CPI 6802 2018 000 026 163 - Orias N° 13005271 - ACPIOB 13005271