



# VIVRE À NÎMES (30)

## NÎMES, LA CONTEUSE D'HISTOIRE

Au cœur de l'Antiquité, née d'une source abondante au pied du Mont Cavalier, Nîmes et ses sept collines légendaires nous offrent un voyage poétique à travers le temps. En son centre historique, dont la forme évoque un ancien écu français, les monuments emblématiques se hissent fièrement et rivalisent avec Rome. Grâce à ses arènes, amphithéâtre romain le mieux conservé au monde, sa Maison Carrée ou encore sa Tour Magne, cet écrin, blotti entre Cévennes et Méditerranée, s'est vu attribuer à juste titre le label de Ville d'Art et d'Histoire.

Idéalement placée sur l'arc Méditerranéen entre Marseille et Barcelone, Nîmes rime aussi avec modernité et dynamisme. Ensoleillement considérable, ferias, festivals, trésors architecturaux, richesse culturelle (Musée des Beaux-Arts, musée de la Romanité, Carré d'Art...) sont autant d'atouts qui font de la petite Rome une ville très attractive. Au carrefour de deux grands axes autoroutiers (A9, A54), Nîmes tire parti d'un accès rapide à diverses métropoles telles que Montpellier (48 km), Marseille (110 km), Lyon (250 km) ou Barcelone (381 km). Par ailleurs, la création d'une ligne TGV vers l'Espagne à l'horizon 2020 est également en cours.

CITADINE ET RUSTIQUE, NICHÉE AU CREUX DE LA CAMARGUE, CERNÉE DE GARRIGUES, NÎMES OFFRE UN ART DE VIVRE SÉDUISANT ENTRE MODERNISME ET PATRIMOINE.,,



## VIVRE À NÎMES, C'EST PROFITER DE SON DYNAMISME ET DE SA CROISSANCE :



### DÉMOGRAPHIE

3<sup>ÈME</sup> VILLE D'OCCITANIE  
avec plus de 150 000 habitants  
UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE  
SUPÉRIEURE À LA  
MOYENNE NATIONALE



### ÉCONOMIE

68,9% DE POPULATION ACTIVE  
(Nîmes Métropole)  
PRÈS DE 100 000 EMPLOIS  
PLUS DE 2000 NOUVELLES ENTREPRISES  
21 PARCS D'ACTIVITÉS  
dans l'agglomération de Nîmes



### ENSEIGNEMENT

UNIVERSITÉ DE NÎMES  
ANTENNE DE L'UFR DE MÉDECINE DE  
L'UNIVERSITÉ DE MONTPELLIER  
IUT DE NÎMES  
UNIVERSITÉ DE MONTPELLIER  
à une cinquantaine de km



### MOBILITÉ

GARE TGV ET TER DE NÎMES  
AÉROPORT NÎMES ALÈS CAMARGUE  
CÉVENNES À 10 KM  
13 LIGNES DE BUS DESSERVENT NÎMES  
ET 37 AUTRES RELIENT LES COMMUNES  
DE L'AGGLOMÉRATION



R É S I D E N C E

# Althéa

## UN ÉQUILIBRE IDÉAL ENTRE QUIÉTUDE ET DYNAMISME

Situé au sud-ouest de la ville, autrefois campagne nîmoise, l'environnement verdoyant dans lequel s'inscrit la résidence Althéa promet à ses habitants confort et sécurité. Désormais inhérent à Nîmes, le quartier concilie à merveille modernité et calme en offrant aux résidents une multitude de services et de commerces.

Outre la proximité de la patinoire et du stade Marcel Rouvière procurant loisirs, sport et détente dans un rayon de 300 m, le centre-ville de Nîmes est accessible en moins de 15 min. À seulement 700 m du centre commercial Carrefour Nîmes Étoile et de ses 45 boutiques, proche de nombreux établissements scolaires et desservie par trois lignes du réseau de bus Tango (3, 5 et 11), la résidence Althéa est idéalement située et assure un art de vivre paisible, agréable et distrayant.



### ACCÈS DIRECTS DEPUIS NÎMES



**AUTOROUTE A9 / A54,  
SORTIE N°25  
NÎMES OUEST  
à 3,5 km**



**GARE TGV DE NÎMES  
à 2,2 km**  
**GARE TGV NÎMES -  
PONT DU GARD  
à 17,4 km**



**AÉROPORT NÎMES ALÈS  
CAMARGUE CÉVENNES  
à 10 km**  
**AÉROPORT  
INTERNATIONAL  
MONTPELLIER  
MÉDITERRANÉE  
à 50 km**

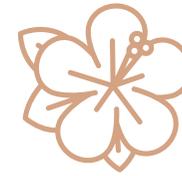


**BUS N°5 ET 11,  
arrêt Chambre des  
Métiers à 300 m**  
**BUS N°3,  
arrêt Les collines  
à 500 m**

### VIVRE À NÎMES, C'EST AUSSI :

- UNE COMMUNE VITICOLE (vin AOC Costières-de-Nîmes)
- DE NOMBREUSES ANIMATIONS TOUTE L'ANNÉE (festivals de musique, concerts, Férias ...)
- LE DÉVELOPPEMENT DE GRANDS PROJETS POUR DYNAMISER LA VILLE (futur Palais des Congrès, Pôle éducatif et culturel Jean d'Ormesson, Restauration des arènes ...)
- LA CRÉATION D'ESPACES DÉDIÉS ET SÉCURISÉS À LA MARCHÉ À PIED ET AU VÉLO DANS LA VILLE





R É S I D E N C E

# Althéa

## UN DÉCOR HARMONIEUX ENTRE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE ET VÉGÉTATION

“ Pourvus de couleurs douces, naturelles, les deux bâtiments chaleureux et intimes qui composent la résidence Althéa s’intègrent parfaitement à la verdure caractéristique de l’arrière-pays méditerranéen. Les haies d’arbustes, les pins ainsi que les oliviers qui forment les espaces verts se marient harmonieusement avec l’architecture contemporaine de la résidence.”



R É S I D E N C E

# Althéa

## LA PROMESSE D'UN CONFORT DE VIE REMARQUABLE

Entièrement clôturée et fermée par un portail métallique à ouverture électrique, la résidence est accessible grâce à deux voies, l'une aménagée pour les voitures et les personnes à mobilité réduite, l'autre destinée aux piétons. Toutes deux débouchent sur une plate-forme commune reliant les deux bâtiments sur un seul et même niveau. La résidence Althéa offre 78 places de parking pour 52 logements et assure ainsi à ses habitants un confort de vie indéniable.

Arborant des tons gris, beige et terre de Sienne, les façades en enduit gratté révèlent d'agréables terrasses propices au climat de la région. Les grandes baies, les garde-corps en tôle découpée et les murets de gabions de pierres du site accentuent la modernité des bâtiments. Ces derniers confèrent au lieu charme et simplicité, garants d'une séduisante qualité de vie.

## 52 APPARTEMENTS DU T2 AU T4 DUPLEX



“  
VIVRE DANS UN COCON  
CHALEUREUX ET  
VERDOYANT AU CŒUR DE  
L'ANIMATION NÎMOISE.”

### LES PARTIES COMMUNES

- PARKINGS SOUTERRAINS ET EN SURFACE
- PORTAIL MÉTALLIQUE À OUVERTURE ÉLECTRIQUE
- RÉSIDENCE ENTIÈREMENT CLÔTURÉE
- VOIE D'ACCÈS AMÉNAGÉE POUR LES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE
- ASCENSEURS
- POSSIBILITÉ DE COMMANDER LE PORTAIL DEPUIS SON SMARTPHONE



## LES PRESTATIONS DES LOGEMENTS



**CUISINES ÉQUIPÉES**  
(meubles hauts et bas,  
hotte aspirante à recyclage,  
plaque vitrocéramique  
4 feux ...)



**SALLES D'EAU ÉQUIPÉES**  
(Baignoire ou douche,  
meuble simple ou double  
vasque, selon plan)



**CARRELAGE EN GRÈS ÉMAILLÉ 45X45**  
dans toutes les pièces



**PLACARDS ÉQUIPÉS**  
(étagères et penderie)

- VOLETS ROULANTS ÉLECTRIQUES DANS LE SÉJOUR
- EAU CHAUDE FOURNIE PAR BALLONS THERMODYNAMIQUES INDIVIDUELS
- CHAUFFAGE INDIVIDUEL PAR CHAUDIÈRE AU GAZ À CONDENSATION
- MENUISERIES DES FENÊTRES ET PORTES FENÊTRES EN PVC
- PORTES PALIÈRES D'ENTRÉE AUX LOGEMENTS, À ÂME ISOLANTE (isolation phonique et thermique) ET SERRURE 3 POINTS
- RADIATEURS À BASSE TEMPÉRATURE



RÉSIDENCE  
**Althéa**

### AUTOUR DE LA RÉSIDENCE



#### TRANSPORTS

Bus n°5 et 11 (réseau de bus Tango), arrêt Chambre des Métiers **à 300 m**

Bus n°3 (réseau de bus Tango) arrêt Les collines **à 500 m**

Gare Saint-Césaire **à 2,1 km**



#### SERVICES & COMMERCES

Picard **à 400 m**

Centre commercial Carrefour Nîmes Étoile et ses 45 boutiques **à 700 m**

Pharmacie Nîmes Étoile **à 700 m**

Boulangerie Lou Grignette **à 700 m**

Bureau de poste Debussy **à 1,3 km**



#### ÉDUCATION

École maternelle Paul Langevin **à 1,1 km**

Crèche Les Courlis **à 1,7 km**

École élémentaire Lakanal **à 1,7 km**

Collège Jules Verne **à 1,4 km**

Lycée Ernest Hemingway **à 800 m**



#### LOISIRS

Patinoire de Nîmes **à 150 m**

Stade Marcel Rouvière **à 300 m**

Centre aquatique Aquatropic **à 1,2 km**

Centre-ville de Nîmes **à moins de 2,5 km**

Arènes de Nîmes **à 2,7 km**

**38, AVENUE  
GEORGES DAYAN  
30000 NÎMES**



### COMMERCIALISATION

Site : [www.ltf-advice.fr](http://www.ltf-advice.fr)

Courriel : [contact@ltf-advice.fr](mailto:contact@ltf-advice.fr)

**LTF-ADVICE**

Conseil en Gestion Patrimoine Immobilier

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