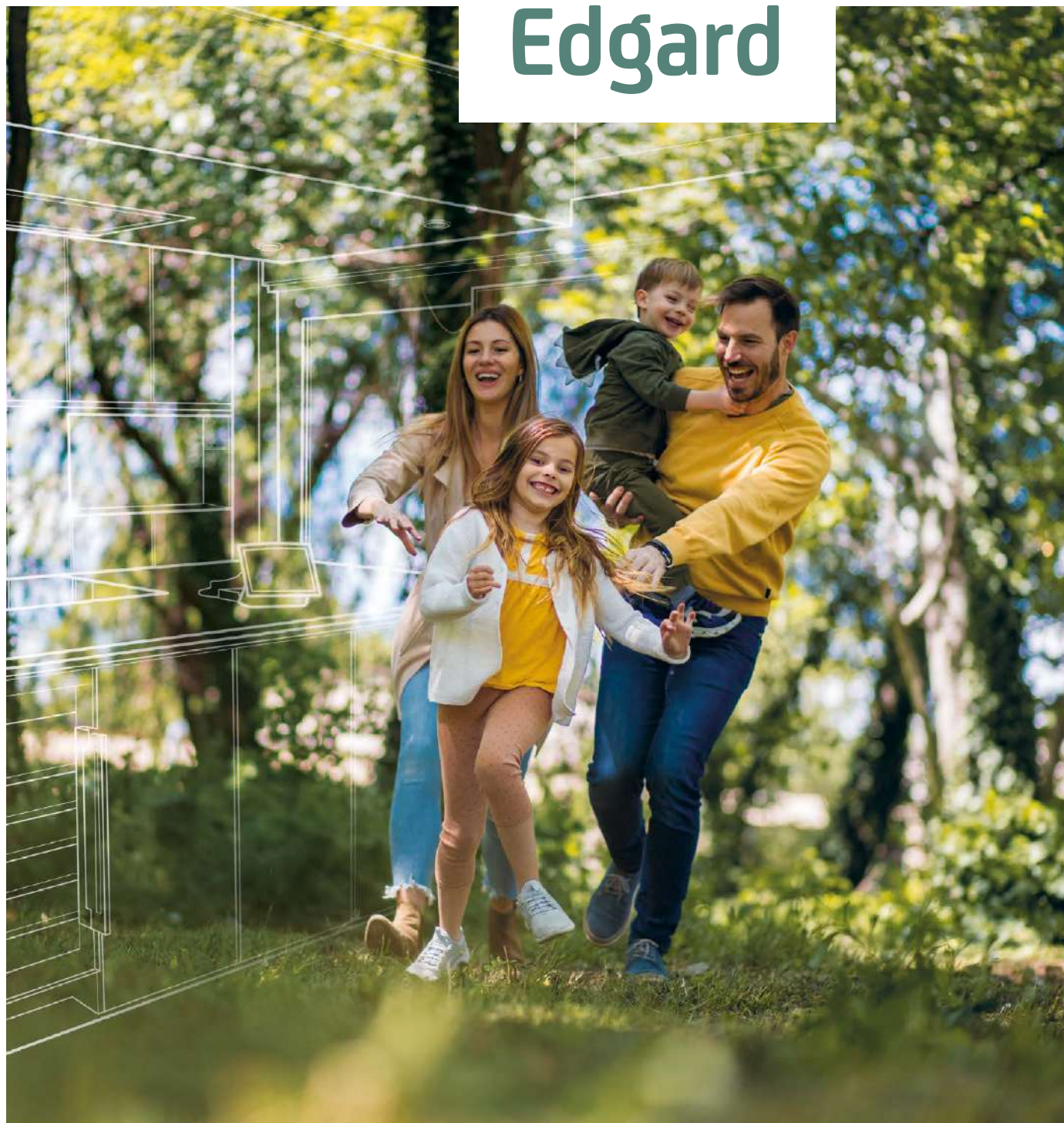


Le Clos Edgard



Une adresse au vert, à 1h00 de Paris l'effervescente



Chartres Métropole

entre patrimoine et nature

UNE EXPÉRIENCE RÉSIDENTIELLE UNIQUE

Située au cœur d'une agglomération qui possède une offre large et variée de commerces, de services et d'équipements, Mainvilliers offre une expérience résidentielle unique et prisée.

Des petits commerçants aux grandes enseignes, en passant par des infrastructures éducatives et sportives de qualité et une multitude de services performants, tout concourt à créer des conditions de vie confortables et agréables pour tous.

UN ENGAGEMENT FORT ENVERS LA DURABILITÉ ET L'ENVIRONNEMENT

L'engagement en faveur du développement durable se manifeste comme un pilier essentiel de l'identité du territoire. De nombreux projets sont en cours pour développer notamment les réseaux de mobilité douce interconnectés, pour promouvoir des pratiques éco-responsables, pour préserver durablement la beauté de ses paysages et pour relever le défi de la transition écologique de l'économie locale.

UN TERRITOIRE IDÉAL QUI RÉPOND À TOUS LES ENJEUX D'AUJOURD'HUI

Choisir de vivre sur ce beau territoire, c'est opter pour une qualité de vie exceptionnelle au cœur d'un patrimoine et d'un environnement préservé. Les parcs verdoyants, les bords de l'Eure, et les nombreux espaces culturels offrent une diversité d'activités enrichissantes. Bien que marqué par son histoire, ce territoire embrasse également la modernité avec ses infrastructures éducatives de renom, ses commerces dynamiques, et ses événements culturels. Le calme provincial se mêle à une vie sociale active, créant ainsi une toile de fond parfaite pour une vie équilibrée aujourd'hui très recherchée. Vivre sur ce territoire, c'est vivre entre sérénité et vitalité, pour une expérience de vie personnelle et professionnelle aussi unique que gratifiante.

L'agglomération abrite le plus grand centre aquatique de France ! Le complexe Odyssée abrite à lui seul un espace aquatique de plus de 5.000 m² de surface d'eau, une patinoire, un espace bien-être, fitness et esthétique pour des moments d'exception en famille ou entre amis.

Une économie florissante

qui attire de nombreux actifs



LA COSMETIC VALLEY, POUMON ÉCONOMIQUE ET MOTEUR DE CROISSANCE

Le territoire est un centre économique majeur pour l'industrie de la beauté. Cette région dynamique attire des entreprises à la renommée internationale, de grandes enseignes aux start-ups innovantes, générant ainsi une économie locale florissante et de nombreux emplois dans la recherche, la production, le marketing et la distribution.

PLUS DE 30 ALLERS-RETOURS EN TRAIN RELIANT QUOTIDIENNEMENT CHARTRES À PARIS

Stratégiquement située à seulement une heure de la Gare Montparnasse, **vivre à Mainvilliers offre un avantage inestimable pour les citoyens actifs**. Cette proximité directe avec Paris assure une accessibilité exceptionnelle, **permettant aux résidents de profiter des opportunités professionnelles et culturelles de la capitale** tout en préservant le calme et l'intimité d'une vie à Mainvilliers.

— Un réseau autoroutier dense

- > 3 Autoroutes (A10 / A11 / A19)
- > 4 Nationales (N10, N12, N23, N154)
- > Axe Rouen - Orléans en projet (A154)

— Des transports en commun qui connectent toute l'agglomération

- > 15 lignes de bus régulières sur la partie urbaine et 12 lignes sur la partie non urbaine
- > 26 lignes à destination des établissements scolaires

— Un territoire dynamique, responsable, attractif et ambitieux

- > Une agglomération en pleine croissance : 135.400 habitants
- > Au cœur de la Cosmetic Valley et de ses **246.000 emplois**
- > Une position stratégique aux portes de l'Ile-de-France et au carrefour de 3 régions phares : Ile-de-France, Centre-Val de Loire, Normandie

— À proximité de...

- > Des principaux établissements d'enseignement supérieur (IUT de Chartres, Polytech Chartres, Campus CCI28, l'International Beauty and Cosmetic Business school, IFSanté...)
- > De la future Maison Internationale de la Cosmétique (**ouverture prévue en 2026**)
- > Des sites de productions de géants de l'industrie (Guerlain, Novo Nordisk, Ariston...)
- > Des lieux incontournables du patrimoine du territoire (Cathédrale de Chartres, Château de Maintenon, Maison Picassiette...)



MAISON INTERNATIONALE DE LA COSMÉTIQUE



PARIS GARE MONTPARNASSE

Un confort dans les moindres détails



PRESTATIONS INTÉRIEURES

- > Isolation thermique et phonique de qualité.
- > Les appartements répondent à un **niveau de performance énergétique et environnementale supérieur à la réglementation en vigueur** (Seuils 2025 de la RE 2020) complété par un DPE classé A.
- > Cuisine équipée : plaque vitrocéramique 4 feux/meuble bas et meuble haut avec hotte aspirante.
- > Un soin particulier est apporté aux prestations de l'habitation en privilégiant les tendances actuelles.
- > La salle de bain 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.



PRESTATIONS EXTÉRIEURES

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



UNE RÉSIDENCE SÉCURISÉE

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

Une architecture chic et contemporaine



UNE PROMESSE DE LUMINOSITÉ INÉGALÉE

- > Appartements du T1 bis au T3 avec terrasse ou balcon
- > Parking sous-sol



Un espace résidentiel dédié à un mode de vie résolument contemporain

Les appartements, allant du T1 Bis au T3, sont conçus avec une attention particulière pour offrir un confort exclusif et une personnalité unique à chaque logement. Chaque espace est minutieusement pensé pour maximiser l'utilisation de la superficie et **optimiser la lumière naturelle**. Les **pièces de vie s'étirent gracieusement vers l'extérieur, créant une sensation d'ouverture**. Ces espaces extérieurs transforment l'expérience quotidienne en une expérience de détente et de bien-être, ajoutant une touche d'exception à chaque moment.

LE CLOS EDGARD, UNE ADRESSE IDÉALE POUR UN INVESTISSEMENT ATTRACTIF

Investir en Pinel +, c'est opter pour la fiscalité la plus avantageuse du marché pour :



DES LOGEMENTS
EXTRÊMEMENT
PERFORMANTS



> Se constituer un **patrimoine** immobilier recherché en toute sécurité et **préserve ses proches**



> Préparer l'avenir en générant des **revenus réguliers** grâce aux loyers



> Profiter de **réduction d'impôt** : jusqu'à **63 000 €** sur 12 ans



> Bénéficier des **avantages du neuf** pour un investissement immobilier qualitatif

UNE DOUCEUR DE VIVRE AU QUOTIDIEN

- > DES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET DES LOISIRS VARIÉS
- > DE NOMBREUX PARCS ET JARDINS POUR DES MOMENTS DE DÉTENTE
- > DE MULTIPLES CHEMINS DE RANDONNÉES À EXPLORER À PIED OU À VÉLO



LIGNE DE BUS DE CHARTRES

Une qualité de vie agréable proche du cœur de ville



- Un bassin d'emploi en plein essor
- À 1h de la Gare Paris Montparnasse
- Un réseau routier très développé
- Un territoire en plein développement
- Une industrie pharmaceutique grandissante
- Une industrie du parfum et des cosmétiques florissante
- Un cadre de vie exceptionnel (environ 120 hectares d'espaces verts, proximité avec le Parc naturel régional du Perche)
- Plus de 2.000 étudiants étudient à Chartres chaque année (15 établissements)

LES ACCÈS



La voiture

- > À 7 mn de l'hypercentre de Chartres
- > À 1 mn de la rocade de Chartres
- > À 6 mn de la Cosmetic Valley
- > À 2 mn de l'Hôpital Privé d'Eure et Loir
- > À 3 mn de tous les commerces



Le bus

2 lignes de bus (1 et 5) proches de la résidence, reliant l'hyper centre de Chartres en 15 mn (1 bus toutes les 20 mn)



La gare

- > Gare SNCF de Chartres à 6 mn en voiture
- > Paris-Montparnasse à 1h00 en TER direct (1 train toutes les 30 mn environ)
- > Le Mans et Orléans à 1h30



Les aéroports

- > Aéroport de Paris-Orly à 45 mn
- > Aéroport international Paris-Charles De Gaulle à 130 km. Aéroport le plus fréquenté de France et 2^{ème} d'Europe



MAIRIE DE MAINVILLIERS



MÉDIATHÈQUE L'APOSTROPHE

Un territoire en plein essor

à seulement 1h00 de Paris



L'EURE-ET-LOIR, UN DÉPARTEMENT ÉCONOMIQUE STRATÉGIQUE ET INNOVANT

- Une **zone d'emploi** parmi les plus dynamiques de la région.
- Une implantation choisie par la **Comestic Valley** qui contribue à la croissance et à l'innovation du secteur pour faire rayonner l'industrie cosmétique française.
- Un secteur de choix pour de nombreux acteurs internationaux notamment **Novo Nordisk**, mastodonte de l'**industrie pharmaceutique** qui investit 2,1 milliards d'euros sur son site de Chartres avec de nombreux emplois à la clef.

CHARTRES : UNE MÉTROPOLÉ ENGAGÉE ET DYNAMIQUE

- Une agglomération en pleine **croissance**.
- Une position stratégique aux portes de l'Ile-de-France avec plus de **30 allers-retours en train, par jour, entre Chartres et Paris**.
- Une ville de plus en plus étudiante avec une offre universitaire variée.

MAINVILLIERS : UNE COMMUNE ACTIVE, ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

Un cadre de vie idéal pour tous

- Trois groupes scolaires de qualité.
- Une offre culturelle diversifiée.
- Des équipements sportifs et de loisirs variés.
- Un tissu associatif riche.

Un espace naturel préservé

- Des liaisons douces propices aux balades (randonnées, vélo...).
- De nombreux espaces verts, parcs et bois.

Une situation géographique privilégiée

- Aux portes des principaux axes routiers.
- Un réseau de transport en commun dense.



Investissement en Patrimoine Immobilier Locatif

Site Web : WWW.LTF-ADVICE.FR

Mails : CONTACT@LTF-ADVICE.FR