



GROUPE **D** Edouard
Denis



DINARD, LE CHIC D'UN PARADIS FOLLEMENT BALNÉAIRE

L'élégance et le charme de cette cité *so british* empreinte de l'histoire des bains de mer de la fin du xx^e ravissent ses habitants autant qu'ils attirent la curiosité.

« Ville d'art et d'histoire », Dinard est considérée comme une des stations balnéaires les plus réputées pour avoir su sauvegarder son patrimoine historique Belle Époque. Nombre de Britanniques en villégiature ont jadis dessiné la côte d'une architecture bien particulière.

Sa mythique promenade au Clair de Lune invite à une flânerie romantique qui lui a donné le surnom de petite « Nice du Nord ».

D'ici la vue est époustouflante : en face la cité corsaire de Saint-Malo et l'embouchure de la Rance, à l'horizon l'immensité maritime parsemée de forts, phares et rochers qui habillent la baie de Saint-Malo jusqu'à Saint-Lunaire.





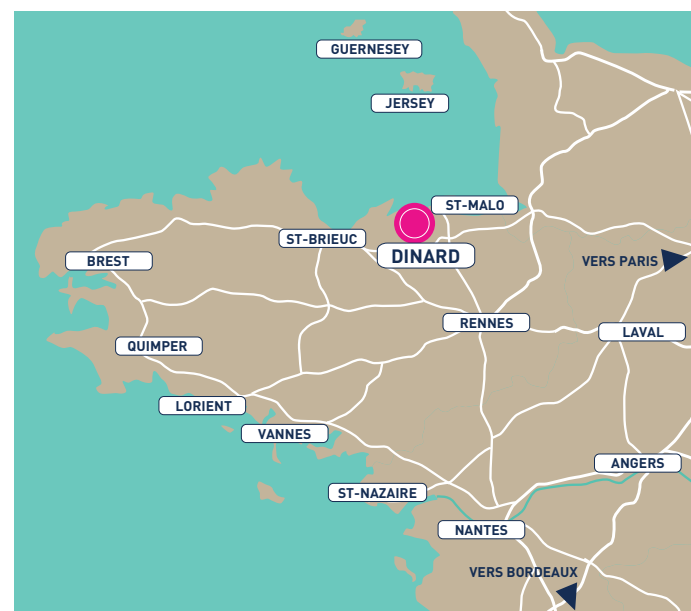
UN PANORAMA AUX PAYSAGES ENCHANTEURS

En Bretagne Nord, Dinard se situe sur la Côte d'Émeraude dans la baie de Saint-Malo juste en face des îles anglo-normandes de Jersey et de Guernesey.

Face à la Manche, son front de mer et ses plages sont très recherchés par les touristes dès l'apparition des beaux jours.

Cette cité balnéaire regorge de richesses exceptionnelles à découvrir. Dinard offre une place hautement privilégiée pour les amateurs de randonnée avec sa Voie verte qui coule sur l'ancienne ligne de chemin de fer et ses 9 km d'un littoral ponctué de plages, de criques et de sentiers pédestres.

Ces sublimes paysages sont fortement plébiscités toute l'année par les 10 358 Dinardais qui ont la chance de vivre au rythme des marées, comme en période touristique par les nombreux visiteurs de cette commune pittoresque.



> **Dinan** à 25 minutes*

> **Saint-Malo** à 27 minutes*

> **Rennes** à 55 minutes*

> **Saint-Brieuc** à 1h05*

> **Nantes** à 2h07*



SE RESSOURCER ET SE DÉTENDRE

CÔTÉ NATURE

- > 9 km de littoral arpenté
- > 35 km de circuits de randonnées
- > 4 plages principales

CÔTÉ CULTURE

- > Festival du film britannique
- > Dinard Comedy Festival
- > Printemps du Cinéma Allemand
- > Festival International de Musique
- > Jumping International 5 étoiles

CÔTÉ LOISIRS

- > 190 associations actives
- > Casino et thalasso

UN ART DE VIVRE DEVENU *FRENCHY*

Belle plaisance, thalasso, golf ou tennis... Il y a tant de choses à vivre sur la Côte d'Émeraude pour que le bonheur dure plus longtemps à Dinard.

Avec cette merveilleuse étendue maritime, les plaisanciers trouvent une formidable aire de jeu qui offre des régates de grande qualité notamment la course Cowes-Dinard. Les bénéfices maritimes se déclinent également au centre de thalassothérapie Émeria pour ses bienfaits thérapeutiques ou uniquement pour le plaisir.

Pour un souhait d'activité plus terrestre, équipez-vous et visitez le Dinard Golf Club de Saint-Briac-sur-Mer qui est le deuxième plus vieux parcours français, ou testez les terrains du Tennis Club, le premier créé sur notre territoire. Ces hauts lieux de la côte sont nés de la volonté d'une petite colonie britannique qui souhaitait pratiquer ses sports favoris...

UNE ADRESSE « HAUTE COUTURE »
DE SEULEMENT 12 APPARTEMENTS
DU 2 AU 5 PIÈCES



VUE A



26 A, RUE AMPÈRE
35800 DINARD

C'est une pépète confidentielle. Au cœur du triangle des 3 plages et d'un quartier totalement repensé proche du centre-ville et de son marché, Lady s'inscrit avec modernité et élégance dans l'avenir.

La résidence s'établit sur le site de l'ancienne gare de Dinard en toute proximité de la nouvelle Voie verte qui suit le tracé de la ligne de chemin de fer du début du siècle passé. Désormais aménagée en coulée verdoyante propice à d'agréables promenades.

Ce nouveau quartier de grand standing accueille dorénavant une place et un parc-jardin, des commerces de proximité et une médiathèque, le tout réuni dans un grand ensemble urbain.

La résidence Lady choisit de s'y s'intégrer en lisière avec politesse, en privilégiant la carte de l'intimité.

INNOCEMENT, LADY ILLUMINE LA RUE AMPÈRE DE SA PRÉSENCE

Coiffée de son élégante patine, drapée de blanc et de transparences, lacée à son pied d'un léger voile de briques grises, la résidence Lady joue la carte de la discrétion et la sobriété.

Lady s'érige avec grâce sur 3 étages couronnés d'un attique subtilement habillé de zinc prépatiné. Elle affiche des lignes contemporaines marquées par des baies de hauteurs variées.

Son toit-terrasse végétalisé permet de bénéficier d'une bonne isolation thermique été comme hiver. Ce choix de revêtement végétal contribue au biotope de ce très bel ensemble urbain.

Une attention particulière a été apportée aux détails de construction participant réellement à l'architecture, mais aussi à la pérennité du bâtiment. Les stationnements ont été dissimulés sur deux niveaux de sous-sol par souci d'esthétisme et de confort d'usage des résidents.



Illustration non contractuelle

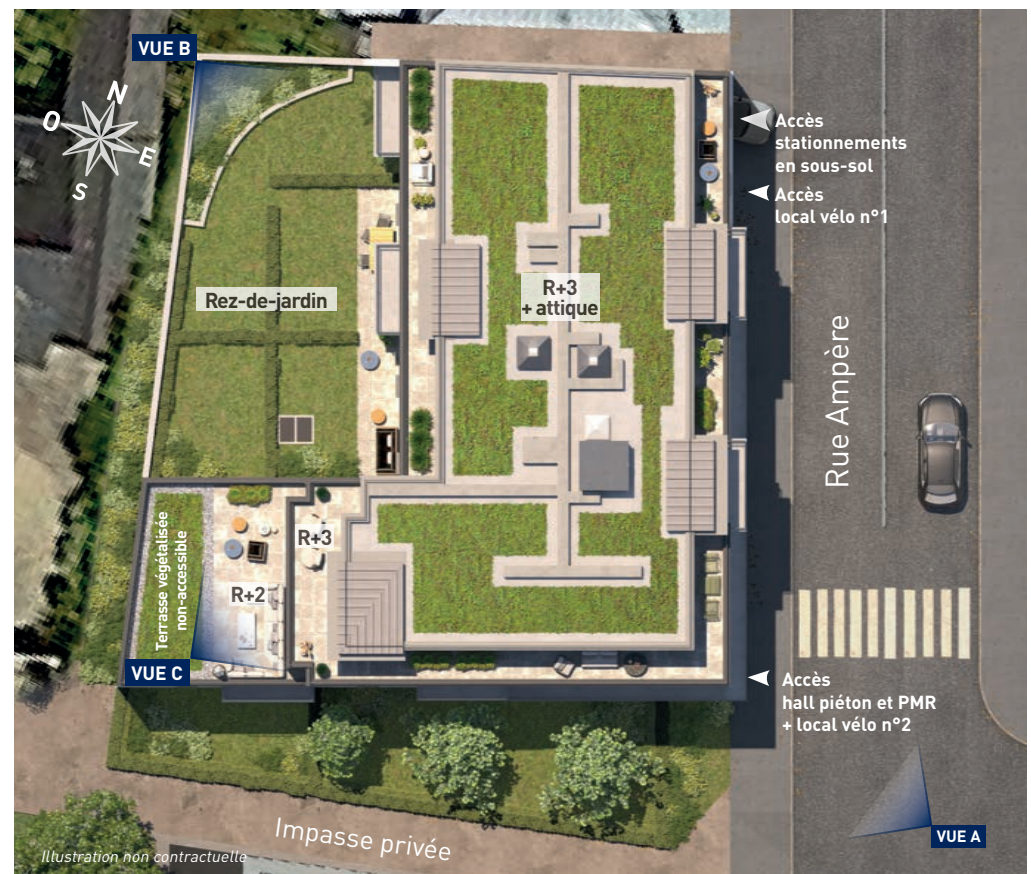


Illustration non contractuelle



Un emplacement de premier choix pour vivre pleinement, profiter d'une villégiature ou investir. »



DISCRÈTE, ÉLÉGANTE ET TELLEMENT RÉSIDENTIELLE

De l'espace paysager en pied de résidence, pensé comme un vaste jardin, jusqu'aux balcons et aux terrasses qui s'élèvent généreusement vers le ciel, ce cadre de vie citadin exceptionnel, tellement verdoyant, vous donnera la véritable définition d'un art de vivre calme et préservé.



VUE B



SAVOURER LA VIE EN TERRASSE PLEIN CIEL

Les généreux espaces extérieurs pensés comme des pièces de vie supplémentaires vous permettront de profiter en toute intimité du rythme des saisons.

Grâce à leurs belles orientations, la lumière naturelle s'invite à tous les étages ce qui vous procurera un sentiment de sérénité immédiat.

« Une qualité de vie aussi agréable dehors que dedans. »



UNE EXPÉRIENCE DE BIEN-ÊTRE PARTENAIRE DE TOUS LES INSTANTS

La résidence Lady s'adapte à l'envie résidentielle de chacun grâce à sa large palette de typologies.

Tous les appartements du 2 au 5 pièces privilégient le bien-être et bénéficient d'un aménagement optimisé se mettant au service d'une fonctionnalité d'usage et d'un confort de vie des plus agréables au quotidien.

Leur conception astucieuse confère de très séduisants espaces intérieurs aux séjours baignés de lumière, puisque prolongés par des belles surfaces intérieures.

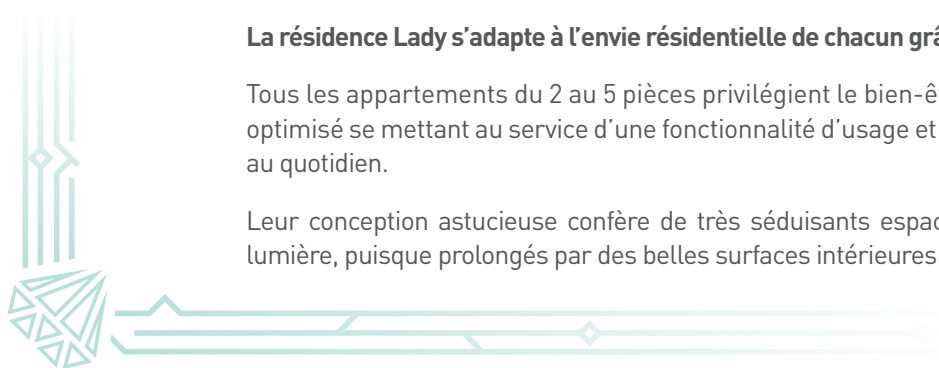




Illustration non contractuelle

DES PRESTATIONS ET ÉQUIPEMENTS GAGES DE VOTRE CONFORT

- > Production d'eau chaude par chaudière individuelle gaz à condensation
- > Radiateurs métalliques avec robinets thermostatiques
- > Carrelage dans le séjour et la cuisine
- > Parquet dans les chambres
- > Salle de bains avec faïence toute hauteur et sèche serviettes
- > WC suspendu
- > Volets roulants à commande électrique dans les pièces principales
- > Pare-vues en métal laqué gris anthracite et verre dépoli
- > Serrure de sécurité 3 points de fermeture

UNE DOMOTIQUE ADAPTÉE AUX MODES DE VIE ACTUELS ⁽¹⁾

eugénie

- > Pilotez les lumières, les volets et le chauffage
- > Maîtrisez votre consommation énergétique
- > Sécurisez votre appartement avec un détecteur de fumée connecté et à l'option d'alarme/télésurveillance



Aucun détail n'a été laissé au hasard. »

Pour rendre votre espace à vivre encore plus moderne et fonctionnel, il vous est possible de choisir et de personnaliser certaines prestations parmi notre catalogue d'options.



DANS LE TRIANGLE D'OR DES 3 PLAGES, UNE ADRESSE REMARQUABLE PROCHE DE TOUT...



ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES

- > École élémentaire à 650 m
- > Collège à 700 m
- > Lycée hôtelier à 750 m
- > École maternelle à 800 m

CULTURE ET LOISIRS

- > Médiathèque L'Ourse à 300 m
- > Accès à la Voie verte à 500 m
- > Salle de spectacles et concerts Sadi Carnot à 1 km
- > Cinéma L'Émeraude à 1,3 km
- > Parc du Port-Breton à 1,3 km
- > Un triangle d'or de 3 plages dans un rayon de 1,4 km
- > Piscine, palais des Arts et du Festival et Casino à 1,4 km
- > Terrains de tennis à 1,5 km
- > Navette vers Saint-Malo depuis le port de Dinard à 1,5 km

COMMERCES & SERVICES

- > Boulangerie à 260 m
- > Médecin et pharmacie à 450 m
- > Hôpital Arthur Gardiner à 600 m
- > Carrefour Market à 650 m
- > La Poste à 750 m
- > Halles de marché mardi, jeudi et samedi à 750 m
- > Épicerie à 850 m
- > Mairie à 1 km



Mairie



Boulangerie



Cinéma



Port de plaisance



Supermarché



Lycée/collège



Casino Barrière



Médiathèque



Pharmacie



École



Palais des Arts et du Festival



Piscine



Défiscaliser en LMNP

Couramment désignée par l'acronyme LMNP, la Location Meublée Non Professionnelle est un régime fiscal qui propose plusieurs aides et avantages aux investisseurs. Ils peuvent en effet se constituer un patrimoine immobilier tout en défiscalisant.

LES AVANTAGES FISCAUX D'ACHETER EN LMNP NON GÉRÉE



Amortir votre bien
sur plusieurs dizaines d'années



Déduire les charges liées à la gestion
et les intérêts de votre emprunt



Profiter d'un marché de la revente
en pleine croissance depuis des années.

LES CONDITIONS DU STATUT LMNP

Le logement peut être loué en tant que résidence principale ou saisonnière pour le tourisme et doit impérativement être proposé meublé avec une liste précise de mobiliers et d'équipements.

Notre partenaire Ateliers NX, reconnu dans le secteur de l'architecture d'intérieure, est à même de vous proposer des packs LMNP complets et saura vous accompagner dans vos choix de styles, d'ambiances, de travaux modificatifs ou de plans alternatifs.

Ateliers | NX

LES AVANTAGES D'UN LOGEMENT NEUF

- > Des économies d'énergie : vos charges seront réduites par rapport à l'ancien tout en préservant la planète.
- > Des espaces optimisés pour une meilleure qualité de vie.
- > Des normes techniques et environnementales de dernière génération.
- > Des frais d'entretien limités.
- > Des frais de notaire réduits.
- > La constitution d'un patrimoine durable tout en sécurisant sa famille.
- > Une protection juridique solide jusqu'à 10 ans avec :
 - la garantie de parfait achèvement
 - la garantie biennale
 - la garantie décennale.

> LA RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012 ⁽²⁾ POUR UN MEILLEUR CONFORT

La résidence **Lady** est conforme à la réglementation technique en vigueur (RT 2012) assurant une parfaite isolation thermique et acoustique, pour toujours plus d'économies en énergie au quotidien. En effet, l'énergie la plus propre est celle que l'on ne consomme pas.





GROUPE **D** Edouard
Denis

   WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM

* Source : Google Maps - (1) Pack domotique en option. (2) La conception du projet respecte les dispositions de l'article 4 de la loi "Grenelle 1" du 3/08/09 relative à la Réglementation Thermique (RT) 2012, qui ont pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP / (m² an) en moyenne. Le diagnostic de performance énergétique sera réalisé pour chaque logement avant livraison.
SAS EDMP-Pays de Loire – RCS 879 768 760 - Document non contractuel, illustrations dues à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble susceptibles d'adaptations, appartements vendus non meublés. © Crédits illustrations : Hive & Co - Architecte : Quarta - Photos : AdobeStock. Création : dconseils-crea.com - Septembre 2023.