



# ROSA

*Parfum  
de l'intimité  
préservée*



Bassin  
d'emploi  
attractif

1<sup>re</sup> ville  
où il fait bon  
vivre<sup>1</sup>

Ville  
culturelle  
et créative

# Nantes, la ville active et nature

Première ville où il fait bon vivre<sup>1</sup>, capitale européenne de l'innovation<sup>2</sup>, capitale verte européenne, Nantes attire tant par son dynamisme que par sa qualité de vie, sa richesse patrimoniale culturelle et historique. Choisir cette métropole unique, c'est choisir une vie citadine « autre », mais aussi une ville où l'avenir se joue au présent.



2 h de Paris  
en TGV



Aéroport  
Nantes Atlantique



45 min du littoral  
en voiture

## Naturelle et culturelle

À quelques encablures de la côte atlantique, Nantes offre un cadre naturel exceptionnel. Avec ses 100 parcs au cœur des quartiers les plus actifs, ses promenades sur les berges de l'Erdre ou de la Loire, il est facile de conjuguer vie active et familiale.

Cité des ducs de Bretagne, Nantes est aussi une ville qui invite à la créativité. Berceau de la compagnie Royal de Luxe, elle attire toujours plus de curieux à la découverte des Machines et du Grand éléphant de l'île de Nantes, lors de la Folle Journée, sur le Lieu unique... Le Voyage à Nantes, parcours estival à travers la ville, invite chaque année des milliers de visiteurs à la découverte d'œuvres d'art et d'éléments remarquables du patrimoine nantais.



1 // Classement de villes de plus de 100 000 habitants,  
Le Figaro magazine, 2021  
2 // Classement 2019



Tramway ligne 1  
arrêts Moutonnerie  
et Hôpital-Bellier,  
(à 3 min. à pied)



2 stations Bicloo,  
boulevard Dalby (à 4 min.)



Bus lignes 11, 12 arrêt Dalby  
(vers le centre de Nantes)  
à 7 min. à pied  
Chronobus ligne C3



Petits commerces :  
restauration, pharmacie,  
épicerie, boulangerie,  
coiffeur, banque,  
supermarché, hôpital...



Écoles élémentaires  
Ange-Guépin  
et Stalingrad  
Lycée Clemenceau



Quartier d'affaires  
Euronantes (2022)

## Au cœur de la ville, au cœur de la vie

**Niché entre la vallée de la Loire et l'Erdre, le quartier Nantes Doulon - Saint-Donatien offre un emplacement idéal à proximité du centre historique.**

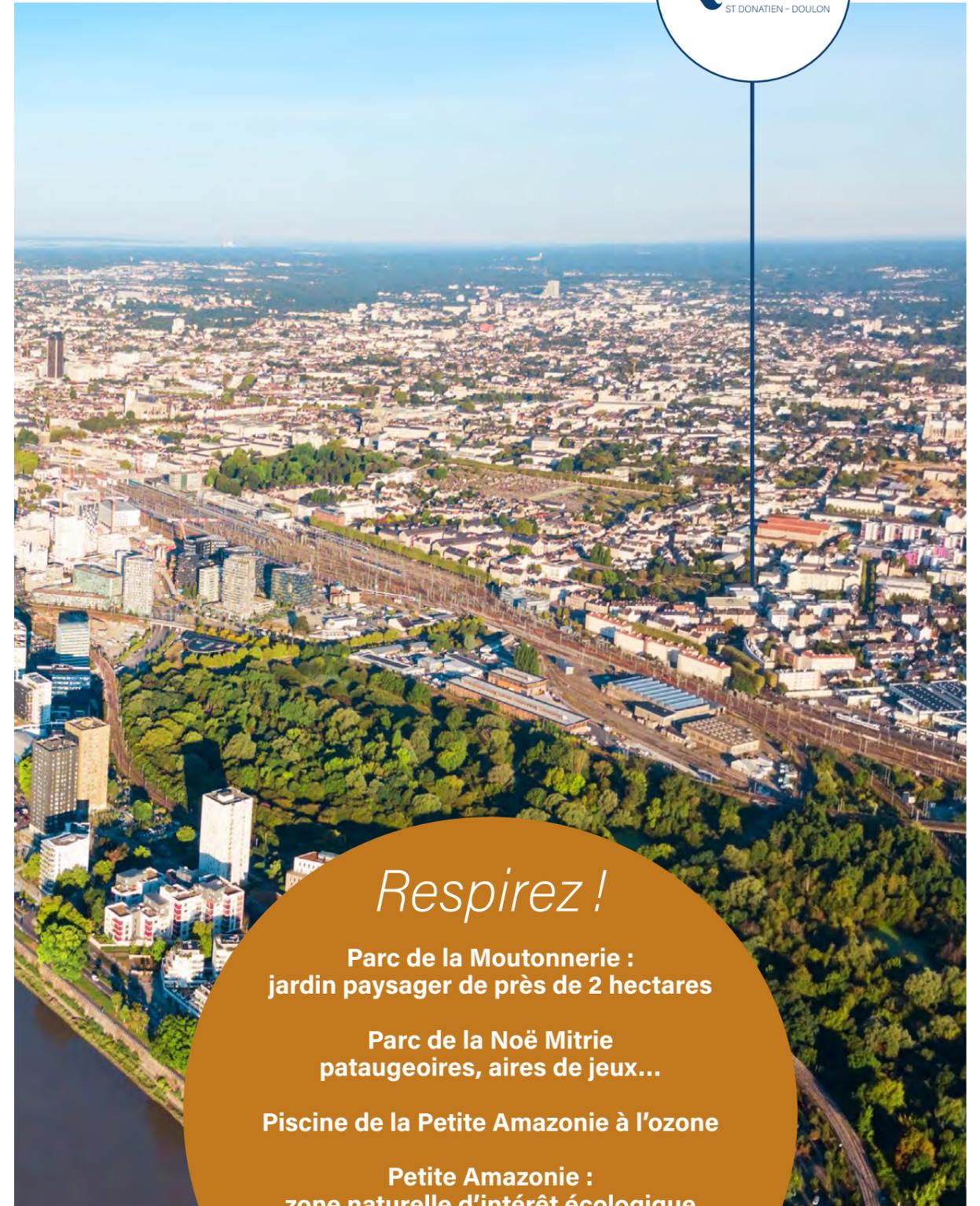
Ici, vous êtes au cœur des évolutions de la vie nantaise. Ce pôle de vie aux ambitions plurielles allie une diversité d'attraits pour mieux séduire. Cosmopolite, il accueille immeubles de bureaux - et bientôt le quartier d'affaires Euronantes -, petits commerces, lieux de loisirs... et sait offrir des temps de pause et de repos.

Du Musée d'arts au Jardin des plantes, des bords de l'Erdre au parc de la Moutonnerie, des espaces de curiosité et de respiration préservés s'ouvrent à vous.

Réhabilitée dans les années quatre-vingt, la Manufacture des Tabacs, au patrimoine architectural exceptionnel, accueille une crèche, une halte-garderie, une bibliothèque municipale, une salle de gymnastique...



*L'emplacement idéal  
pour concilier  
vie citadine et qualité de vie !*



*Respirez !*

**Parc de la Moutonnerie :  
jardin paysager de près de 2 hectares**

**Parc de la Noë Mitrie  
pataugeoires, aires de jeux...**

**Piscine de la Petite Amazonie à l'ozone**

**Petite Amazonie :  
zone naturelle d'intérêt écologique  
de 18 hectares**

**Jardin des plantes  
(l'un des plus grands jardins  
botaniques de France)**

# ROSA, le chic au naturel

À quelques pas de l'Île de Nantes, entre le boulevard Dalby et un bras de la Loire, la résidence Rosa.

À la fois sobre et discret, l'ensemble des constructions privilégie un habitat intime, tout en restant ouvert sur l'extérieur. Zinc, bois, végétal... les jeux de matières conjugués aux grandes ouvertures offrent un nouveau regard sur l'immobilier citadin.

11  
appartements  
côté rue

4  
« appart' à part »  
côté jardin

1 résidence  
2 ensembles,  
du studio  
au T5

Stationnements  
en sous-sol

Une création de **ATELIER M  
ARCHITECTES**

« Au cœur de la ville en reconstruction, la résidence Rosa s'insère entre le bâti existant, offrant une architecture plus contemporaine, se fondant dans le tissu intemporel environnant. Le cœur de site profitera d'un environnement vert et arboré, pour l'agrément de vie des appartements. »



À 8 minutes  
de l'hypercentre



À 20 minutes  
du stade de la Beaujoire



À 6 minutes  
de la gare TGV



À 20 minutes  
de l'aéroport  
Nantes-Atlantique

**Côté rue,** les lignes pures et sobres accueillent d'agréables loggias propices à la relaxation. Les volets persiennes en bois protègent les espaces nuit des indiscrets. Au dernier étage, un appartement posé comme une maison, au toit de zinc et dont la vaste terrasse s'ouvre sur le toit végétalisé, domine discrètement la résidence.

**Côté jardin,** l'intimité est au rendez-vous. Les logements s'organisent autour du cœur d'îlot paysager où les arbres aux essences diversifiées apportent la fraîcheur de l'ombre et où le parfum des roses accompagne chacun de nos pas sur les espaces de circulation. Au rez-de-chaussée du deuxième ensemble, en fond de parcelle, deux jardins baignés de lumière. À l'étage, on se détend sur le rooftop. Ici, on est au calme, on est chez soi.

**Pour préserver la discrétion du site,** la propriété est totalement close, protégée par un accès résidents. Chaque logement dispose d'une place de parking en sous-sol de la résidence.



# L'élégance et le confort

Rosa privilégie le confort de vie de ses résidents tout en recherchant l'élégance. La distribution, la répartition des pièces permettent de s'adapter à chaque quotidien. Les espaces sont pensés pour tous les instants de vie.

**11**  
appartements  
du studio au T5  
dont 1 T5  
en dernier étage,  
avec terrasse  
de 32 m<sup>2</sup>

**4**  
« appart' à part »  
avec panneaux  
solaires  
Deux grands  
jardins privatifs  
orientés sud



## PRESTATIONS

### Accueillant et sécurisant

- Îlot paysager ombragé
- Espaces extérieurs engazonnés, fleuris entretenus par la copropriété
- Stationnement sécurisé en sous-sol, stationnement PMR
- Résidence close et protégée, porche avec porte basculante
- Bardage bois des loggias, balcons et terrasses
- Visiophone pour contrôle d'accès et surveillance

### Confortable et chic

- Pièces de vie avec cuisine ouverte
- Exposition favorable dans les pièces de vie garantissant leur luminosité
- Volets roulants électriques pour les baies, persiennes bois pour les fenêtres des espaces de nuit
- Revêtements de sol personnalisables à choisir dans une large gamme
- Faïence posée sur toute la hauteur des espaces douche et bain
- Meuble vasque avec miroir et éclairage led
- Sèche-serviettes électrique mixte (eau chaude-électricité)

### Responsable et économique

- Pack stationnement en sous-sol inclus dans le prix
- Panneaux solaires pour 4 logements
- Chaudière gaz individuelle à haute performance énergétique
- Conformité RT 2012 ainsi qu'aux normes acoustique et accessibilité PMR en vigueur

Frais de notaires réduits

Conformité RT 2012

# ROSA

Éligible loi Pinel



Cadre de vie résidentiel intimiste



Orientations optimales



Ouvertures sur l'extérieur

## Une valeur sûre où **habiter** !

Avec un emplacement de choix, des prestations de qualité, le cadre exceptionnel de Rosa saura vous séduire que vous soyez un couple, une famille, un(e) actif(ve) ou même à la retraite.

# ROSA



# Créateur d'espace d'avenir TK Promotion vous accompagne

**Depuis 40 ans**, TK Promotion, filiale d'un groupe familial, est l'interlocuteur privilégié de tous ceux qui souhaitent acquérir ou investir dans des produits à haut potentiel.

**Nous sélectionnons des emplacements de choix**, dont nous sommes convaincus de la plus-value. Nous développons des programmes de qualité au juste prix, en privilégiant le choix d'entreprises locales.

**Notre équipe**, à la fois passionnée et spécialiste de l'immobilier, est particulièrement investie auprès de ses clients pour comprendre leurs souhaits et leur permettre de réaliser leurs projets d'acquisition ou d'investissement dans les conditions optimales.

## NOTRE ENGAGEMENT

**Satisfaire vos exigences en vous offrant  
des produits de qualité, sur des emplacements  
de choix, à prix équilibré**



Renseignements :

**info@tkpromotion.fr • 02 40 37 78 01**



SAS TK Promotion • Siège social : 6 rue Ampère 44240 La Chapelle-sur-Erdre • RCS Nantes 528257199

**www.tkpromotion.fr**