LE MANS
SARTHE (72)

ASTELLA

L'ART DE VIVRE, NOUVELLE GÉNÉRATION



FAIRE NOUVELLE
UNE MARQUE DE EQUANS

LEGENDRE IMMOBILIER


Le circuit des 24h du Mans

La Sarthe

MILLE EXPÉRIENCES À VIVRE ET À PARTAGER


Le Mans

Située entre le massif armoricain, le bassin parisien et la Manche, la Sarthe est une invitation permanente à la découverte et à l'évasion. Avec ses forêts ancestrales, ses cités de caractère et la douceur de son climat, le département offre un cadre de vie verdoyant et privilégié. Ce territoire accueillant, au riche passé industriel et historique, est aujourd'hui plus que jamais connecté à l'économie réelle et résolument tourné vers la nature.

Entre escapades fluviales, visites culturelles et activités sportives, la Sarthe offre de nombreux moments à vivre et à partager. Chaque jour, elle est à la hauteur de sa devise, clin d'œil à la course automobile la plus mythique au monde : **en Sarthe, 24 heures comptent plus qu'ailleurs !**




La Sarthe

CONCILIEZ FACILEMENT TOUTES VOS VIES

La Sarthe se distingue par son authenticité réconfortante, une vie quotidienne sereine et un environnement naturel ressourçant.

En Sarthe, la qualité de vie est une priorité qui se conjugue au pluriel, tant sur le plan professionnel que familial. Transports, enseignement scolaire, patrimoine, dynamisme économique : toutes les conditions sont réunies pour permettre à chacun de s'accomplir et de s'épanouir, quels que soient son âge et ses envies.



LES IMMANQUABLES

- La Forêt domaniale de Bercé
- Le Zoo de La Flèche
- Le circuit automobile du Mans
- Les vignobles de la Vallée du Loir
- 86 km de voies navigables et 430 km de voies cyclables
- Les Alpes Mancelles
- Le Parc naturel régional Normandie-Maine
- Le lac de Sillé-le-Guillaume et sa base de loisirs



Le Mans

AUTHENTICITÉ ET DOUCEUR DE VIVRE À MOINS D'1 HEURE DE PARIS

Le Mans est aussi dynamique que riche d'un patrimoine varié, berceau de deux dynasties royales. Fièrement labellisée « Ville d'Art et d'Histoire », elle abrite un trésor unique avec la Cité Plantagenêt.

Ville de renommée internationale grâce à la course automobile des 24 Heures du Mans, elle cultive un art de vivre paisible, très prisé des familles, des actifs et des étudiants. Ses parcs et jardins, sa vie artistique et culturelle sont autant d'atouts qui ravissent ses habitants.

Vivre au Mans, c'est également profiter de 2 lignes de tramway, d'un réseau de bus et d'aménagements cyclables pour se déplacer, mais aussi d'une connexion rapide aux agglomérations de Paris, Angers, Tours, Caen, Nantes et Rennes.





LES INCONTOURNABLES

- La Cité Plantagenêt, cœur historique du Mans
- La Cathédrale Saint-Julien, ses jardins et le marché des Jacobins (3 fois par semaine)
- L'Arche de la nature et sa réserve de biodiversité
- Le Festival de street art « Plein champ »
- L'Île aux Planches

QUARTIER PÂTIS SAINT-LAZARE : PROFITEZ D'UNE QUALITÉ DE VIE REMARQUABLE

Ancien grand pôle industriel et manufacturier de la ville, le quartier Pâtis Saint-Lazare s'ancre sur la rive droite de la Sarthe, face à l'Île aux Planches. Ses habitants, comme ses visiteurs, sont séduits par son identité mêlant architecture d'époque et renouveau urbain.

Résidentiel et paisible, il rassemble de nombreuses commodités et offre un accès rapide, au centre-ville, à ses commerces et services, utiles au quotidien. Autre atout que vous apprécierez : sa proximité avec la Gare TGV, la rocade de la ville (D338) et la future Chronoligne C4 qui dessert directement la résidence, pour des déplacements facilités.

C'est dans ce quartier en plein essor que vous pouvez découvrir ASTELLA...

12e rang au Palmarès 2024 des villes où il fait bon vivre (sur 34 808 communes)*

Le Mans Université (Le Mans/ Laval) : 3 facultés, 2 IUT et 1 école d'ingénieurs

25 établissements d'enseignement supérieur**

150 établissements scolaires, de la maternelle au lycée**

3 technopôles avec le quartier d'affaires Novaxis, l'Université-Ouest et le Technoparc

Le Mans est labellisée "Ville d'Art et d'Histoire"

* villesetvillagesouilfaitbonvivre.com
** ville-data.com

BIENVENUE DANS VOTRE HAVRE DE SÉRÉNITÉ

en bord de Sarthe

DÉCOUVREZ UNE NOUVELLE DOUCEUR DE VIVRE

À la croisée des rues d'Eichthal, du Colonel Raynal et du boulevard Anatole France, ASTELLA s'implante face à l'Île aux Planches et s'inscrit dans un vaste projet de renouvellement urbain associant logements, espaces extérieurs végétalisés, commerces et parking silo, créant ainsi une véritable vie de quartier.

ASTELLA s'ouvre de part et d'autre sur des traverses arborées, sur la Sarthe et l'Île aux Planches. Ces « coulées vertes » dédiées aux mobilités douces permettent de sillonner facilement les différents îlots tout en profitant d'une atmosphère calme et bucolique.









UNE ADRESSE IDÉALE, QUEL QUE SOIT VOTRE MODE DE VIE

Que vous soyez en recherche d'un appartement pour habiter ou pour investir, ASTELLA combine tous les atouts pour vous satisfaire et vous permettre de concrétiser facilement votre projet immobilier. Vous bénéficierez ainsi de logements spacieux, lumineux, facilement aménageables, offrant des vues imprenables sur la Sarthe et une nature omniprésente.





RENDEZ-VOUS SUR L'ÎLE AUX PLANCHES

Située juste en face des résidences ASTELLA, ouverte toute l'année, l'Île aux Planches est à la fois un lieu de détente, d'activités sportives et de culture. Son parc se prête à toutes les envies d'évasion avec son aire de jeux baptisée « l'Île aux enfants », ses pelouses propices aux pique-niques et ses bains de soleil à la disposition de tous.

Manufacture :

UNE RÉSIDENCE IMAGINÉE POUR RÉPONDRE À VOS ATTENTES

La première résidence d'ASTELLA et le parking silo de 239 places de stationnement forment l'îlot MANUFACTURE. Bordées par la rue d'Eichthal et le chemin de halage qui suit la Sarthe, elle s'articule autour d'un jardin partagé. Ce bel espace de détente et de convivialité mêle subtilement espèces florifères, potagères et aromatiques.

Certifiée RE2020, MANUFACTURE place également l'excellence environnementale au cœur de ses priorités pour répondre à vos exigences et développer un habitat toujours plus durable. La résidence est notamment raccordée au Réseau de Chauffage Urbain Le Mans Nord-Coulaines permettant de bénéficier de tarifs compétitifs et stables, d'une énergie locale, 100 % EnR et 0 % Carbone.



Le mot de l'Architecte

Au cœur du Mans, une friche industrielle renaît en un havre de vie, où le futur et l'histoire se rencontrent, où il fait bon vivre, où l'on « prend le temps de ». Premier temps de cette reconversion, **l'îlot Manufacture** se compose de quatre bâtiments, aux architectures variées et sculptées. Ils encadrent un cœur d'ilot paysagé et offrent des vues imprenables sur la Sarthe et l'île aux Planches. Ici, nous avons mis toute notre attention pour proposer des logements de qualité dans un cadre paysagé apaisé, renouvelant avec audace l'image de ce quartier.

Bertrand Aubry
ARCHITECTE ASSOCIÉ MAGNUM ARCHITECTURE



UN LARGE CHOIX DE LOGEMENTS POUR DONNER LIBRE COURS À VOS ENVIES

Du studio aux 6 pièces en duplex, cette résidence d'ASTELLA décline son style contemporain et son art de vivre à travers des logements de qualité. Leurs configurations variées sauront répondre à vos attentes personnelles en matière de surface et d'agencement.

À NE SURTOUT PAS MANQUER !
ASTELLA vous propose 2 T5 Duplex et un T6 Duplex de haut standing, vastes et confortables au dernier étage, avec les pièces de vie en niveau inférieur et les pièces de nuit à l'étage, comme dans une maison.





Votre nouvelle vie

COMMENCE DE LA PLUS BELLE DES MANIÈRES

L'une des ambitions d'ASTELLA est aussi d'offrir à ses futurs résidents les plus belles vues dégagées. De nombreux appartements bénéficient ainsi d'une double exposition pour un maximum de luminosité naturelle, mais aussi de vues sur la Sarthe ou sur le jardin aménagé en cœur d'îlot.

Côté confort, chaque logement a été dessiné afin d'optimiser vos espaces de vie, grâce à des surfaces généreuses et une grande souplesse d'aménagement, pour un bien-être sans compromis et personnalisé. Enfin, balcons ou terrasses viennent prolonger les séjours pour profiter pleinement des beaux jours, en famille ou entre amis.

DES PRESTATIONS SOIGNÉES POUR UN CONFORT OPTIMAL

RÉSIDENCE

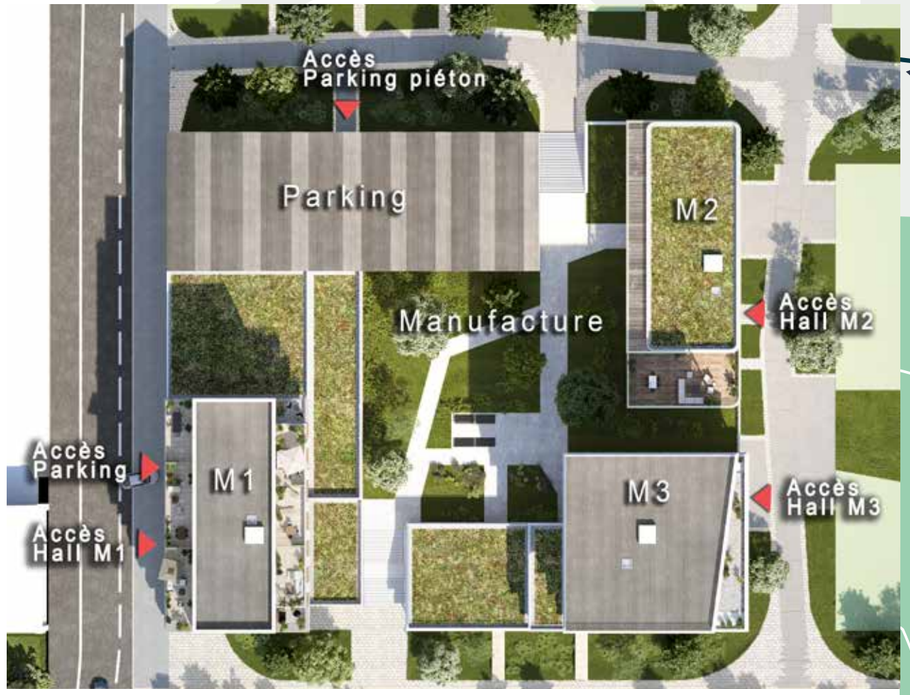
- Chauffage et eau chaude via le réseau de chaleur urbain
- Accès parking Silo sur Manufacture à proximité des logements
- Hall d'entrée avec contrôle d'accès par visiophone
- Contrôle d'accès par badge Vigik
- Différentes zones de stationnement pour vélos

LOGEMENTS

- Surfaces spacieuses et agencées pour un maximum de bien-être
- Espace extérieur pour tous les logements (balcon, loggia ou terrasse)
- Revêtement stratifié
- Chape isophonique
- Volets roulants électriques

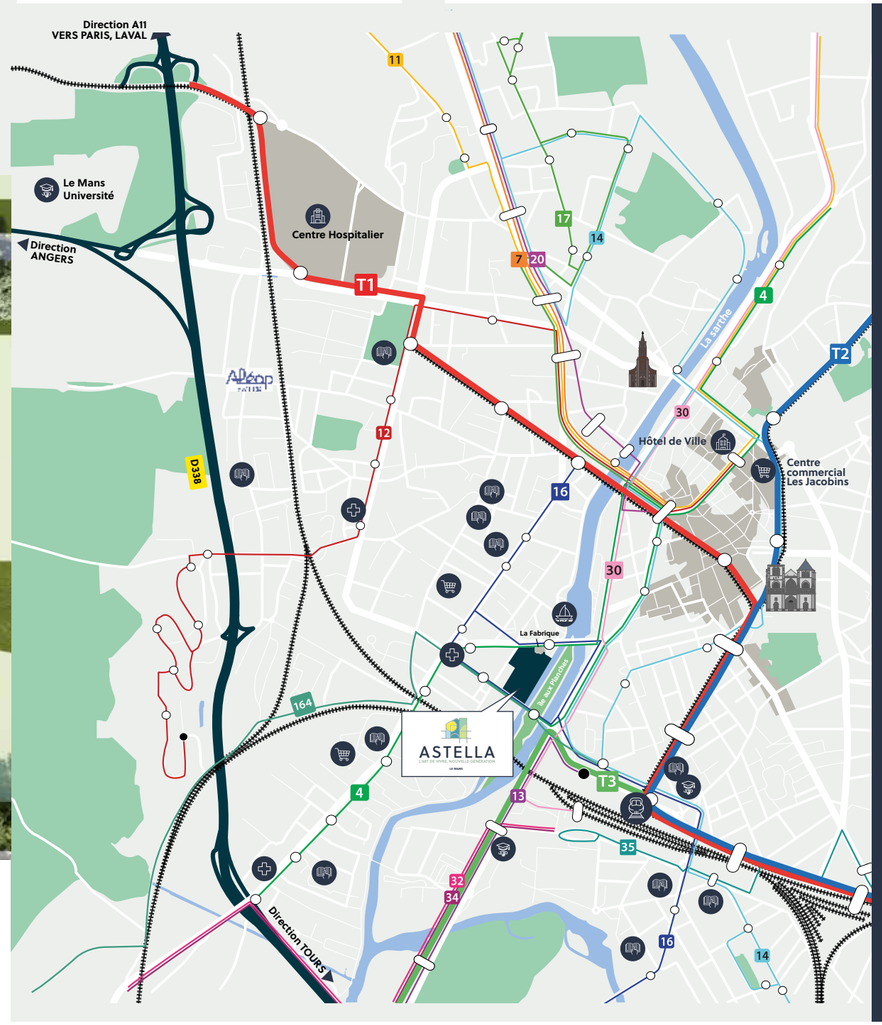
ASTELLA
L'ART DE VIVRE, NOUVELLE GÉNÉRATION
LE MANS

TOUT EST SIMPLE QUAND TOUT EST SI PROCHE



BÂTIMENT M1
15 appartements

BÂTIMENT M3
39 appartements



- Université
- Lycée
- Pharmacie
- Hôtel de Ville
- Hôpital
- Zone commerciale
- Gare SNCF
- Port

En voiture ou en vélo

- Parc de l'Île aux Planches à 350 m
- Palais des Congrès et de la Culture, Médiathèque à 1 km
- Cité Plantagenêt à 1,3 km
- Gare TGV Le Mans Sud à 1,4 km
- Centre commerciale / Marché des Jacobins à 1,5 km

- En voiture :
  Rennes à 1h45
  Angers à 1h00
  Caen à 1h45

En transports en commun

- Lignes de bus 4 16 164 (arrêt Colonel Raynal à proximité immédiate)
- Tramways T1 et T2 : arrêt Gare TGV

- TGV :
  Paris à 55 min
  Rennes à 45 min
  Lyon à 3h00

Prêt à Taux Zéro%

Un financement de votre logement **jusqu'à 50 % sans intérêts grâce au Prêt à Taux Zéro**(1)

LMNP

En tant que **Loueur Meublé Non Professionnel,** vous bénéficiez d'avantages fiscaux attractifs(2)

Sources : Google Maps, sous réserve des conditions de trafic et de météo.

(1) Le Prêt à Taux Zéro est un prêt immobilier à un taux de 0% accordé sous condition de ressources pour l'achat d'une résidence principale neuve RT 2012 aux acquéreurs qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des 2 dernières années. (2) Le LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel) est un régime fiscal français pour les revenus de location meublée. Ses avantages incluent une fiscalité avantageuse, une gestion simplifiée, la flexibilité du bail, et la diversification du patrimoine. Faire un investissement immobilier présente des risques. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de la réduction d'impôt.

6 excellentes raisons
DE METTRE LE CAP SUR ASTELLA

UNE SITUATION AVANTAGEUSE
À quelques pas du cœur de ville du Mans et de la Gare TGV, la résidence est idéalement située pour une vie quotidienne placée sous le signe de la simplicité.

UN NOUVEAU QUARTIER EN DEVENIR
Le projet ASTELLA inaugure un nouveau quartier vivant, diversifié et agréable, pensé pour assurer votre bien-être et votre confort au quotidien.

DES ESPACES EXTÉRIEURS ATTRAYANTS
Chaque logement est assorti d'un espace extérieur et offre une vue imprenable sur les espaces végétalisés et/ou sur la Sarthe.

UN BEL INVESTISSEMENT SUR LE LONG TERME
De sa conception à sa réalisation haute qualité, votre nouveau logement vous assure un investissement fiable et pérenne, répondant à la certification RE2020.

DES LOGEMENTS ACCESSIBLES, CONÇUS POUR VOUS
Duplex 5 et 6 pièces, appartements du studio au 5 pièces : vous bénéficiez d'un large choix de configurations pour répondre à vos attentes en matière d'aménagement et de superficie.

NOTRE ACCOMPAGNEMENT TOUT AU LONG DE VOTRE PROJET
Appuyez-vous sur nos 30 ans d'expertise et notre esprit de service pour faire de votre projet immobilier une grande et belle réussite.



ASTELLA
L'ART DE VIVRE, NOUVELLE GÉNÉRATION
LE MANS

HARMONIE ET BIEN-ÊTRE
au cœur de votre nouvelle vie

ASTELLA

L'ART DE VIVRE, NOUVELLE GÉNÉRATION

LE MANS

FAIRE NOUVELLE
UNE MARQUE DE EQUANS

LEGENDRE IMMOBILIER

Création : LEGENDRE / Illustrations : © Kreaction / Crédits photos : Adobe Stock / Images non contractuelles