



# Dolce Vita

BUXEROLLES  
Communauté urbaine du Grand Poitiers

GROUPE **D** Edouard  
Denis  
&  
**LP** PROMOTION



# La Vienne

## *Un département naturel et dynamique*

Le département de la Vienne, situé entre les Bassins parisien et aquitain, bénéficie d'une forte activité économique et touristique. Cinquième département le plus étendu de la région Nouvelle-Aquitaine, il offre un climat océanique doux, propice au tourisme vert : 7 500 kilomètres de sentiers à découvrir dans 258 communes lors d'agréables randonnées pédestres ou cyclistes.

## *Grand Poitiers, terre active à la campagne*

La communauté urbaine du Grand Poitiers profite du dynamisme apporté par la ville universitaire et sa riche programmation culturelle ainsi que du calme de la campagne des communes alentours.

Elle accueille sur son territoire le technopôle du Futuroscope, qui compte de grandes entreprises publiques et privées, ainsi que des laboratoires de recherche de pointe.

Véritable carrefour du centre-ouest, Grand Poitiers bénéficie de nombreuses infrastructures qui favorisent son accessibilité : autoroute A10, RN11 vers Niort et La Rochelle, aéroport de Poitiers-Biard, gare TGV-TER, large réseau de transports en commun...



## Grand Poitiers



**196 000**  
HABITANTS



**RÉSEAU DE BUS :**  
30 lignes régulières



**40**  
COMMUNES



**GARE TGV ET TER :**  
• Angoulême 39 min.  
• Bordeaux 1h05  
• Paris 1h15  
• La Rochelle 1h29

# À Buxerolles



## Une dolce vita\* exceptionnelle

Avec 10 000 habitants, Buxerolles est une commune à taille humaine tournée vers la qualité des infrastructures et services qu'elle offre. Elle possède nombre de **lieux remarquables** tels que la Cité des Castors, les églises Saint-Philippe et Saint-Jacques, le Pas de Saint-Jacques et la nécropole découverte à proximité de ce dernier.

Elle bénéficie du calme paisible de la campagne mais aussi des nombreuses animations qui s'y organisent comme le marché hebdomadaire et les représentations de la salle de spectacle « La Rotative ». Elle profite également de toutes les commodités et équipements proposés par le cœur de ville.

À deux pas du centre-ville, le programme Dolce Vita est facilement accessible en transports en commun (arrêts de bus à moins de 200 m).



**70**  
ASSOCIATIONS



**ÉQUIPEMENTS CULTURELS :**  
salle de spectacle,  
bibliothèque,  
cinéma



**+15**  
ÉQUIPEMENTS SPORTIFS



\*belle vie

A10 - FUTUROSCOPE - PARIS ↗

↖ NANTES - AÉROPORT POITIERS - BIARD

↖ LA ROCHELLE

CHU DE POITIERS ↘

## Points d'intérêt et services



## Une vie tout à pied

La situation géographique de la résidence permet une vie "tout à pied" : le marché, la pharmacie ou encore la salle de spectacle sont tous à moins de dix minutes.

### TRANSPORTS EN COMMUN

- **Arrêt Berlioz à 1 min. à pied :**  
Lignes 10 et 13 : Directions Faculté de Médecine / Buxerolles Bourg
- **Arrêt Charles de Gaulle à 2 min. à pied :**  
Lignes 3 : Directions Poitiers Sud / Mairie de Buxerolles

### PIÉTON

- Médecin à 2 min.
- Mairie à 6 min.
- Parc à 7 min.
- Salle de spectacles La Rotative à 7 min.
- Bibliothèque à 8 min.

### VÉLO

- Marché à 2 min.
- Parc à 4 min.
- Boulangerie à 4 min.
- Restaurant à 6 min.
- Parc des Expositions de Grand Poitiers à 11 min.

### VOITURE

- Supermarché à 2 min.
- Pharmacie à 2 min.
- Équipement sportif à 2 min.
- Rocade à 3 min.
- Centre aquatique de la Pépinière à 3 min.
- Cinéma à 4 min.
- Gare TGV - TER de Poitiers à 7 min.
- Centre-ville de Poitiers à 10 min.
- Aéroport Poitiers-Biard à 12 min.
- CHU de Poitiers à 13 min.
- Futuroscope à 14 min.



Dolce Vita



# Prestations seniors de standing



## À l'intérieur ...

- Salle commune avec espace salon et bibliothèque
- Cuisine commune et espace salle à manger
- Salle de fitness
- Salon bien-être : coiffeur
- Salle de télé-médecine pour consultation sur place



## ... COMME À l'extérieur

- Grande terrasse extérieure
- Jardins communs arborés
- Boulodrome
- Potagers partagés surélevés
- Espace composteur collectif

UNE GESTION SIMPLIFIÉE  
avec **serenly**

## Une résidence pensée pour les seniors

**Classée Services Seniors**, la résidence Dolce Vita est pensée pour offrir une « douceur de vie » optimale. Son bâtiment en R+3 intègre 83 appartements T2. Chaque logement est doté d'un espace extérieur. Les espaces verts ont été étudiés pour être **respectueux de la faune** et bordent la résidence pour servir de **lieu de détente et de rencontre**.



**Appartements  
2 pièces**



**Résidence  
sécurisée :  
gardien**



**Places de  
stationnement, places  
visiteurs et PMR**



**Plantations d'essences locales,  
espaces arborés, nichoirs à  
oiseaux, passage à hérissons**



**Balcon ou terrasse pour tous  
les logements et jardin clos pour  
les logements du rez-de-chaussée**



# Des équipements pratiques et confortables



SALLE D'EAU  
ENTIÈREMENT ÉQUIPÉE,  
AVEC PAROIS DE  
DOUCHE



CARRELAGE  
DANS SALLES D'EAU



CUISINE ÉQUIPÉE :  
plaques de cuisson, hotte,  
polyfour, lave-linge, lave-  
vaisselle, réfrigérateur



PRODUCTION  
D'EAU CHAUDE PAR  
POMPE À CHALEUR



DOUBLE VITRAGE  
ISOLANT ET VOILETS  
ROULANTS ÉLECTRIQUES



PACK MEUBLES :  
table, chaises, lit, chevet, vaisselle,  
linge de maison, vologies,  
luminaires, électroménagers



CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE  
INDIVIDUEL



ALIMENTATION DES  
PARTIES COMMUNES :  
panneau photovoltaïque



RÉSIDENCE  
SÉCURISÉE :  
interphone sur rue avec  
caméra, badge vigik



ESPACES COMMUNS  
SOUS VIDÉO  
SURVEILLANCE



ASCENSEURS



LOCAUX À VÉLOS  
SÉCURISÉS



BOÎTES AUX LETTRES  
CONNECTÉES ET  
RÉFRIGÉRÉES



## Les avantages du neuf



### RE 2020, pour un meilleur confort

La conception de la résidence Dolce Vita satisfait aux exigences du label RE 2020, assurant une parfaite isolation thermique et acoustique.



### Le LMNP ou Loueur Meublé Non Professionnel

En acquérant et en louant un logement meublé, vous relevez du statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP). Dès lors, vous bénéficiez d'avantages fiscaux spécifiques, car les bénéfices issus de la location meublée ne sont pas considérés comme des revenus fonciers ; ils sont soumis au régime des bénéfices industriels commerciaux (BIC).

- Les intérêts d'emprunt sont déductibles de vos revenus ainsi que les charges de propriété, de copropriété, d'entretien et de réparation
- Si les revenus générés par des bien loués en meublé n'excèdent pas 70 000€ (base 2018) le régime micro-BIC s'applique automatiquement ; il permet de calculer le bénéfice imposable en appliquant un abattement de 50% sur les loyers.



**Dolce Vita**

**78 voie Romaine  
86180 BUXEROLLES**

Découvrez Dolce Vita,  
83 appartements 2 pièces,  
pensés pour le confort des seniors.  
À Buxerolles, au sein de la Communauté urbaine du  
Grand Poitiers, les résidents profitent  
d'un cadre de vie privilégié.



**WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM**

**0 800 950 750\***

\*Appel et services gratuits

#### DES INVESTISSEMENTS GARANTIS

Edouard Denis et ses collaborateurs mettent toutes leurs connaissances de la promotion et de la construction à votre service pour votre investissement.

#### LES QUALITÉS ET LES GARANTIES

- Qualité architecturale dans le respect des spécificités locales,
- Qualité du bâti du gros œuvre à la décoration,
- Qualité de la conception des espaces communs ou privés,
- Garantie de dommages-ouvrage,
- Garantie bancaire,
- Garantie d'achèvement,
- Garantie décennale et respect total des réglementations sous la supervision du bureau de contrôle agréé.

**GROUPE**  
**D** Edouard  
Denis

&

**LP** PROMOTION