

VILLA NÉRÉA

• ARGELÈS-SUR-MER •



VILLA NÉRÉA ARGELÈS-SUR-MER (66)

GREENCITY
IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE



Argelès-sur-Mer



AU CŒUR D'UN TERRITOIRE UNIQUE

Au centre de la plaine du Roussillon, entre la chaîne des Pyrénées, la région des Corbières, la mer Méditerranée, et à seulement quelques kilomètres de l'Espagne, la commune d'Argelès-sur-Mer bénéficie d'un panorama exceptionnel et d'une situation géographique idéale.

Avec plus de 10 000 habitants, Argelès-sur-Mer est classée **1ère ville touristique des Pyrénées-Orientales**, territoire aux visages multiples avec une identité forte : la culture catalane. Ce département bénéficie d'une grande attractivité grâce à la richesse de ses paysages et de ses activités. Que vous soyez plutôt randonnée ou farniente, il y en a pour tous les goûts, entre les stations balnéaires réputées (Argelès-sur-Mer, Le Barcarès, ou encore Collioure) et les nombreux massifs montagneux (massif des Albères, pic du Canigou, massif des Corbières). La région recèle de trésors à découvrir, entre patrimoine culturel et architectural remarquable, gastronomie et folklore local. Argelès-sur-Mer bénéficie notamment de la proximité du site de Valmy, qui accueille chaque année au mois de juin le festival Bacchus, événement mêlant musique, vin et gastronomie. Enfin, Argelès-sur-Mer est située à 20 min de Perpignan, ville préfecture et labellisée « Ville d'Art et d'Histoire » qui bénéficie d'un fort potentiel économique avec une agglomération de plus de 200 000 habitants.



Proximité immédiate
des plages et de la
frontière Espagnole



**UNE SITUATION
GÉOGRAPHIQUE
PRIVILÉGIÉE**

Ville à taille humaine vivante
et authentique, espaces
naturels (5 sites Natura 2000)

À proximité de l'A9, lignes de bus
régionales (réseau Lio) et gare SNCF
Aéroport de Perpignan-Rivesaltes, gare
TGV de Perpignan



Zone d'activités Tecnosud,
zone commerciale Porte d'Espagne,
marché international Saint-Charles

ZOOM SUR... LA CÔTE VERMEILLE



Nichée entre mer et montagne, la Côte Vermeille s'étend le long du littoral Catalan, bordée de criques sauvages et villages pittoresques comme Collioure et Banyuls-sur-Mer. Entre Argelès-sur-Mer et la frontière espagnole, ses falaises abruptes, eaux turquoise et vignes en terrasses en font un cadre d'exception où nature et culture catalane s'entrelacent. Randonnées sur le sentier du littoral, plongées dans des fonds marins préservés et dégustations gourmandes rythment ce territoire authentique et préservé, véritable invitation à la douceur de vivre méditerranéenne.



**RÉSIDENCE
MARINASOL**



**PLAGE
DES PINS
300 m**



**CASINO JOA
D'ARGELÈS
700 m**



**PLAGE
CENTRALE
D'ARGELÈS-
SUR-MER
1 km**



**AQUALAND
SAINT-CYPRIEN
5,5 km**



**CHÂTEAU
ROYAL DE
COLLIOURE
7,5 km**



**PERPIGNAN
15 km**



**ZA*
TECNOSUD
22 km**



**ZC* PORTE
D'ESPAGNE
24 km**



**LE PERTHUS
(FRONTIÈRE
ESPAGNOLE)
30 km**



**FONT
ROMEÜ
110 km**

* ZC = Zone Commerciale / ZA = Zone d'activités

Un patrimoine exceptionnel

Argelès-sur-Mer est une **commune dynamique à taille humaine**, qui cultive son authenticité et une identité locale à l'influence catalane si conviviale. Ses habitants apprécient sa vie bouillonnante avec ses ruelles colorées, ses terrasses de café et ses effluves marines sur le port de plaisance. Ils bénéficient également **d'infrastructures scolaires de qualité** et d'équipements sportifs et culturels qui permettent de pratiquer une grande variété de loisirs.

S'étendant entre mer et montagne, **Argelès-sur-Mer bénéficie d'un littoral exceptionnel**, donnant à la ville son statut de capitale touristique des Pyrénées-Orientales. Entre ses 7km de plage de sable fin où l'on peut flâner ou s'adonner aux activités nautiques (notamment plonger au parc naturel marin du Golfe du Lion), et son sentier du littoral avec ses criques intimistes, il y en a pour tous les goûts.

La commune profite également d'un **environnement naturel remarquable avec plusieurs sites classés d'intérêt écologique** : les Réserves naturelles de la forêt de la Massane et du Mas Larrieu, le massif des Albères et l'embouchure du Tech. Sans oublier le parc de Valmy et son château, ses fontaines et ses espaces de verdure.

Argelès-sur-Mer se trouve également à proximité immédiate de **Perpignan, accessible en 20min** de voiture ou en 15min de train. L'axe routier stratégique de l'autoroute A9, véritable épine dorsale du littoral méditerranéen, permet de **rayonner rapidement entre Montpellier et l'Espagne.**

La commune dispose également d'une bonne desserte en bus, grâce aux lignes du réseau régional « liO » reliant les principales villes de l'agglomération.

Enfin, Paris n'est qu'à seulement 1h30 de vol depuis l'Aéroport Sud de France Perpignan.

Argelès-sur-mer allie donc à merveille dynamisme et authenticité dans un cadre naturel d'exception, offrant ainsi un cadre de vie idéal tant pour ses habitants que pour ses visiteurs.

| LES TRANSPORTS



| À PROXIMITÉ

 BoulangerieAu pied	 Collège des Albères.....à 2,5km	 Mairie.....à 3,5km
 RestaurantsAu pied	 CS* Gaston PAMS (football, rugby gymnase, dojo)à 2,5km	 Musée Casa de l'Albera..... à 3,5km
 Carrefour Cityà 200m	 Lidl à 2,5km	 Crèche les P'Tits Loups..... à 4km
 Centre médicalà 300m	 Tennis clubà 2,5km	 Départ du sentier du littoral.... à 4km
 Intermarché Express.....à 400m	 EM* Herriot..... à 3km	 Parc de Valmy.....à 4,5km
 Banqueà 500m	 EP* Molière.....à 3km	 Réserve naturelle du Mas Larrieu..... à 4,5km
 Pharmacie.....à 600m	 EP* Curie-Pasteur à 3km	 Lycée Christian-Bourquin..... à 5km
 Poste.....à 650m	 EM* La Granoteraà 3km	 Intermarché à 5,5km
 EM* Les Tamarisà 700m	 † Église Notre Dame Del Prat à 3km	 Station serviceà 5,5km
 Marché à 750m	 Cinéma Jaurès.....à 3km	 Tour de la Massane à 15km
 Promenade du Front de Mer .. à 1,5 km	 Médiathèque à 3km	 Réserve naturelle de la Forêt de Massaneà 20km
 Port d'Argelèsà 2km	 Galerie d'Art.....à 3km	
 Piscine intercommunale AlberAquatic.....à 2,5km	 Crèche L'Île aux Anges à 3,5km	

*EM = École Maternelle / EP = École Primaire / CS = Complexe Sportif

Résidence Villa Néréa

64 AVENUE DU TECH,
66700 ARGELÈS-SUR-MER

LES PIEDS DANS L'EAU

La résidence « Villa Néréa » se situe Avenue du Tech, à seulement 300m de la plage. Toutes les commodités sont accessibles en moins de 5min à pied : restaurants, commerces et services du quotidien. L'environnement de la résidence procure un sentiment de tranquillité et de bien-être. Tout ici est pensé pour votre confort de vie, dans le respect de l'environnement, à proximité immédiate des plages.

Dans un cadre intimiste et préservé, avec seulement 20 logements, « Villa Néréa » s'accorde parfaitement avec l'esprit apaisant d'Argelès-sur-mer. La résidence est entourée d'espaces végétalisés et d'arbres à l'essence méditerranéenne. Son architecture est sobre et contemporaine : le blanc est dominant, légèrement contrasté par des bardages et claustra claire-voie en bois composite. Les terrasses des logements sont équipées de gardes corps en verre blanc sablé participant à l'aspect épuré de l'ensemble. Tous les logements présentent de beaux volumes et bénéficient de prestations de qualité.

20 APPARTEMENTS
DU T2 AU T4

EMPAN
ARCHITECTES



CONFORT

- 18 places de stationnement extérieurs dont 8 sous bâtiment.
- Local dédié aux deux roues.
- Volets roulants électriques.
- Climatisation par pompe à chaleur air/air collective avec split.
- Ascenseur.



SÉCURITÉ

- Vidéophone avec appel sur smartphone.
- Badge de proximité permettant le déverrouillage du portillon et des halls d'entrée.
- Détecteurs de fumée.
- Alarme connectée.

Accès véhicules

Accès piétons



Jardins privés



Des prestations de qualité, pour une qualité de vie

DES LOGEMENTS BAIGNÉS DE LUMIÈRE

Chaque appartement de la résidence « Villa Nérée » est pensé pour offrir une très grande fonctionnalité avec des séjours de grands volumes qui profitent d'une luminosité exceptionnelle. Tous les logements bénéficient d'un espace extérieur avec de généreuses baies vitrées et disposent de la climatisation. Les T2 et T3 sont livrés avec des cuisines et salles de bains équipées.



LE CHOIX DE LA QUALITÉ

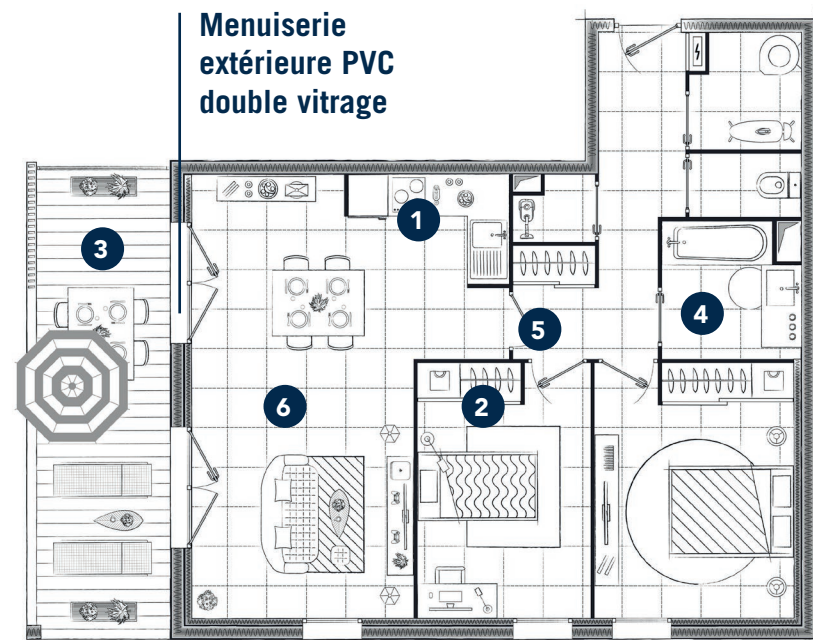
Nous sommes engagés dans la certification NF Habitat pour l'ensemble des logements de la résidence. Une résidence certifiée NF Habitat, c'est la garantie de bénéfices concrets au quotidien : un intérieur sain, sûr, agréable à vivre et des consommations énergétiques maîtrisées.

“ Les jardins privatifs et les terrasses sont de véritables pièces supplémentaires prolongeant les appartements. ”

Les prestations incluses dans votre logement T3

T3 de 68,34 m²

Afin d'optimiser la rentabilité locative de votre logement, transformez votre T2 ou T3 en logement fonctionnel, modulable et attractif grâce à un aménagement cabine permettant d'accueillir plus de locataires tout en respectant les critères de qualité et de confort.



Menuiserie
extérieure PVC
double vitrage



Cuisine équipée (T2 & T3)
avec plaque de cuisson vitrocéramique 3 feux,
hotte aspirante, réfrigérateur congélateur



Placards aménagés



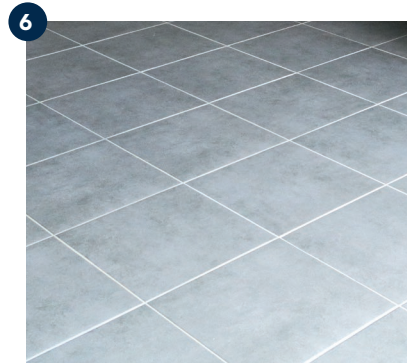
Terrasse en bois



Salle de bains équipée (T2 & T3)
avec sèche-serviettes et lave-linge



Menuiseries intérieures



Carrelage 45x45 (T2 & T3)
Carrelage 60x60 (T4)

IMPORTANT : seul le descriptif sommaire joint à l'acte de vente sera contractuel.

DES LOGEMENTS PÉRENNES ET CONFORTABLES



QUALITÉ DE L'AIR

Les équipements de ventilation et d'aération sont optimisés dans toutes nos résidences. Nous sélectionnons également des matériaux de mur et de sol ainsi que des peintures et vernis peu émissifs en polluants volatils (étiquetés A) qui garantissent une bonne qualité de l'air intérieur.



CHAUFFAGE ET ISOLATION

Les logements bénéficient d'un système de chauffage et de climatisation performant, assuré par une pompe à chaleur air-air collective, avec diffusion via splits dans le séjour et les chambres.

Par ailleurs, la résidence profite d'une isolation renforcée et est équipée de menuiseries extérieures avec double vitrage.



ACOUSTIQUE

Tous nos logements répondent à la réglementation acoustique en vigueur. Les nuisances sonores sont fortement réduites.



ALARME CONNECTÉE

Protégez votre logement contre toute intrusion avec cette centrale d'alarme à détecteur de mouvement qui vous alerte instantanément sur votre smartphone.



LE CHOIX DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

La résidence répond aux exigences de la nouvelle réglementation environnementale effective depuis janvier 2022.

Au-delà de continuer à réduire les consommations d'énergie, la RE2020 intègre la réduction des émissions carbone du bâtiment de façon significative en faisant évoluer les techniques de construction, les matériaux utilisés, les solutions de production de chaleur et en privilégiant les énergies décarbonées.



GREENCITY IMMOBILIER PROCHE DE VOUS POUR ÊTRE AU PLUS PRÈS DE VOS BESOINS

DIRECTION RÉGIONALE PARIS - IDF

83, rue de Bercy - 75012 Paris

DIRECTION RÉGIONALE RHÔNE-ALPES

17, avenue du Pré de Challes - 74944 Annecy

DIRECTION RÉGIONALE PAYS DE LA LOIRE

8, Allée Brancas - 44000 Nantes

DIRECTION RÉGIONALE OCCITANIE MÉDITERRANÉE

35, boulevard Saint-Assiscle - 66000 Perpignan

SIÈGE SOCIAL

2, Esplanade Compans Caffarelli - 31000 Toulouse

NOS DERNIÈRES RÉCOMPENSES

2024

• **Pyramide d'Or et d'Argent pour la résidence Jardins de Diane à Toulouse (Prix Bâtiment Bas Carbone).**



• Pyramide d'Argent pour la résidence L'Orival à Toulouse (Prix Qualité Globale).

• Pyramide d'Argent pour la résidence Le Tivoli à Louvres (Prix Mixité Énergétique).

2023

• **Pyramide d'Or et d'Argent pour la résidence Passage Saint-Mandé à Paris (Prix du Grand Public).**



• Pyramide d'Argent pour la résidence Home Spirit à Toulouse (Grand Prix Régional).

• Pyramide d'Argent pour la résidence Melty Home à Toulouse (Prix Impact Sociétal).

• Pyramide d'Argent pour la résidence Le Smart Green à Toulouse (Prix du Grand Public).

2022

• Pyramide d'Argent pour la résidence Le Boréal (Prix du Grand Public).

25 Pyramides depuis 2011.

GREENCITY

IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE



Partenaire officiel du
Fenix Toulouse Handball

DIRECTION RÉGIONALE OCCITANIE MÉDITERRANÉE - 35, BOULEVARD SAINT-ASSISCLE - 66000 PERPIGNAN

0 805 258 805

Service & appel
gratuits

www.greencityimmobilier.fr