

Domaine
COODALLIA

RUE DU CHÊNE VERDET : VALLET : 44 :

Vallet...

AU CALME ET À LA CROISÉE DES GRANDS TERRITOIRES URBAINS



ituée à l'est du Vignoble nantais, aux portes de Clisson et à mi-chemin entre Nantes et Cholet, Vallet séduit chaque année de nouveaux habitants charmés par sa position idéale, proche des grands bassins d'emploi et des échanges économiques.

Ici, les vignes couvrent un tiers du paysage et offrent, au fil des saisons, une palette de couleurs changeantes qui enveloppe la campagne d'une douceur singulière. Châteaux, domaines ancestraux et caves centenaires ponctuent ce décor vivant, invitant à la randonnée, à pied ou à vélo, entre rangs de vigne et coulée paisible de la Logne.

Capitale du Muscadet, cette commune de 9 738 habitants incarne un équilibre précieux : la tranquillité de la campagne, un art de vivre serein et la proximité d'une ville à taille humaine, où tout reste accessible.



LA VIGNE OCCUPE 1 700 HECTARES
sur les 6 000 que compte la commune.



UNE DÉMOGRAPHIE DYNAMIQUE
Sa population a progressé de 3,5 %
en 20 ans (Insee).



UN TERRITOIRE QUI ENTREPREND
Ce bassin économique du Sud-Loire nantais compte plus de 500 entreprises, majoritairement TPE et PME, entre services, commerces et industries.



UNE SITUATION DE L'EMPLOI FAVORABLE
Un taux de chômage de 5,8%
moins élevé que la moyenne française de 7,3%.



EXPO-VALL', UN ÉVÉNEMENT MAJEUR
Cette foire du Vignoble nantais de 75 ans d'existence, réunit chaque année 200 exposants et plus de 10 000 visiteurs.

À la ville

COMME À LA CAMPAGNE ET VICE-VERSA

Vallet mêle avec douceur, vitalité et sérénité, dynamisme et authenticité. Son centre-bourg réaménagé dévoile une atmosphère unique, animée par des rues commerçantes où certaines boutiques arborent de charmantes devantures peintes. La convivialité des habitants s'y ressent, notamment le dimanche matin, lors du marché sur la place Charles de Gaulle, véritable cœur vivant et battant de la commune.

Son dynamisme s'appuie sur un tissu associatif foisonnant, riche de nombreux collectifs, et sur des événements festifs appréciés comme le Musca' Day Trail, le festival jeune public Cep Party ou encore Expo-Vall', grande foire du Vignoble nantais.

Le développement de la commune se poursuit avec Citival, la nouvelle zone d'activités et de commerces dont l'ouverture est prévue en 2027 à l'entrée de ville, mêlant loisirs, tertiaire et commerces, renforçant davantage son attractivité.

Entre plaisirs gourmands, découvertes culturelles et moments de détente, Vallet charme tous les âges.



Animation de l'école de musique Sèvre & Loire



Marché dominical, place Charles de Gaulle



Centre-ville, la rue principale rue des Forges



Une situation idéale

POUR PROFITER DE LA VILLE ET DE LA CAMPAGNE



- **Nantes et Cholet** en 27 minutes
- **Ancenis et Montaigu-Vendée** en 30 minutes
- **La Roche-sur-Yon** en 59 minutes
- **Pornic** en 1 heure



- Depuis la gare TER du Pallet (10 minutes en voiture)
- **Clisson** en 7 minutes
 - **Nantes** en 20 minutes

Sources des distances et temps : Mappy et Google



APPARTEMENTS DU 2 AU 5 PIÈCES

Une tonalité

HARMONIEUSE



Domaine Codalia appartient à ces havres où l'on se sent bien avant même d'y vivre, comme un vignoble dont on pressent déjà la douceur. Une adresse que l'on garde en mémoire pour son élégance naturelle, son équilibre harmonieux, sa cohérence organique.

Ses appartements, du 2 au 5 pièces, s'ouvrent comme des rangs de vigne parfaitement alignés : des volumes variés, desservis par ascenseurs, prolongés de balcons ouverts à la lumière ou de terrasses baignées de ciel, telles des parcelles à ciel ouvert.

Ici, les enfants évoluent en sécurité comme au cœur d'un domaine protégé, les familles respirent, les journées mûrissent avec sérénité et vos espaces de vie deviennent refuge, lumière et repère à l'image d'un paysage où chaque saison révèle une nouvelle nuance.

Domaine Codalia, c'est l'art de vivre en harmonie avec la nature, comme un terroir qui révèle le meilleur de lui-même.



Illustration non contractuelle



Illustration non contractuelle

Un emplacement privilégié

EN DIALOGUE AVEC LA NATURE

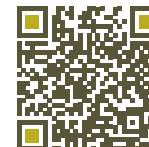


Nichée au cœur d'un quartier paisible, à seulement 350 mètres de la place Charles de Gaulle, la résidence s'inscrit comme une parcelle de tranquillité entre ville et nature, offrant un équilibre parfait pour vivre à pied ou à vélo, comme on arpente les rangs d'un vignoble familial.

Ici, l'architecture dialogue avec le paysage tel un chai contemporain posé sur trois étages et un attique. Les façades se teintent de nuances naturelles, tandis que le bardage bois pré-grisé Douglas, proche des teintes des vieilles barriques patinées, apporte chaleur, authenticité et caractère.

Domaine Codalia puise son inspiration dans la douceur de la vie rurale, dans la beauté simple des vignobles qui évoluent au fil des saisons. Tout en offrant le confort d'une vie moderne, il dessine chaque jour un cadre chaleureux et raffiné, sublimé par une architecture élégante, des matériaux durables et un espace paysager pensé comme un jardin de terroir où la nature est invitée à s'épanouir.

VISITEZ DOMAINE CODALIA
ET VOTRE FUTUR
APPARTEMENT EN 3D



B

Au cœur d'un écrin de verdure, Domaine Codalia naît comme un lieu façonné par la nature, un refuge où l'on retrouve la quiétude des paysages viticoles. Son nom évoque un terroir rare, un jardin secret où le temps s'écoule avec la douceur d'un millésime qui mûrit au soleil.

Entre élégance simple, lumière généreuse et harmonie avec le vivant, la résidence marie le confort contemporain à l'âme intacte d'un domaine où la nature demeure souveraine.



Illustration non contractuelle

Le bonheur sur tous les plans

AVEC LA NATURE COMME PARTENAIRE DE VIE



Habillés de bois noble et d'un enduit clair, les bâtiments aux toits-terrasses se posent comme des chais contemporains au cœur d'un écrin végétal.

En lisière du bourg, l'ensemble savoure la nature et propose en rez-de-jardin des stationnements intégrés avec discrétion.

Les espaces verts, véritables respirations du domaine, enveloppent les logements et prolongent les jardins, dessinant un paysage calme et naturel : la signature même de Domaine Codalia.

DES ESPACES PARTAGÉS GOURMANDS

Au Nord-Ouest, une haie fruitière stimule la biodiversité tout en offrant aux résidents un petit verger urbain où savourer les fruits de cette nature généreuse. Un véritable espace ludique de lien social pour mettre en commun des récoltes de la saison.

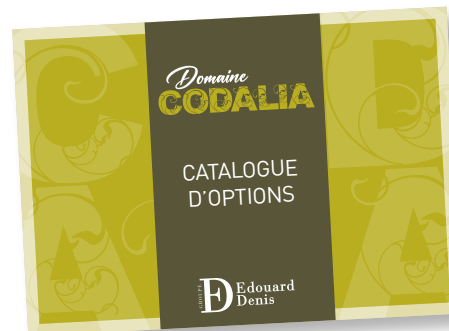




Illustration non contractuelle

Chaque espace de vie a été conçu comme un écrin où la lumière s'épanouit à travers de larges baies vitrées, dévoilant des jardins paysagers et des terrasses baignées de soleil.

Votre quotidien devient une parenthèse de bien-être où chaque détail et chaque équipement des espaces communs raconte une même histoire : celle du soin, du confort et d'une douceur de vie façonnée comme un terroir précieux...



FAITES DE VOTRE APPARTEMENT

Un lieu unique

Puisque votre univers est personnel et vos goûts forcément particuliers, nous vous donnons la possibilité de personnaliser votre appartement à travers notre catalogue d'options, en choisissant parmi de nombreuses possibilités d'aménagement.

Des prestations

EN ACCORD AVEC VOTRE MODE DE VIE

DES MATÉRIAUX DE QUALITÉ

- Fenêtres et portes-fenêtres en PVC blanc.
- Garde-corps en acier galvanisé et bois.
- Claustra séparative de balcon en acier galvanisé avec habillage de tasseaux bois.
- Revêtement de sol stratifié avec plinthes blanches dans pièces de vie et cuisine.
- Carrelage avec plinthes en grès cérame dans les pièces d'eau et wc.
- Revêtement mural en faïence toute hauteur dans les pièces d'eau.
- Peinture lisse avec finition veloutée.

DES ÉQUIPEMENTS POUR VOTRE CONFORT

- Meuble vasque 2 tiroirs avec miroir, applique lumineuse et mitigeur chromé à disque céramique.
- Placards en mélaminé blanc dans les chambres et l'entrée.
- Baignoire en acier émaillé avec tablier de baignoire en faïence (selon plans).

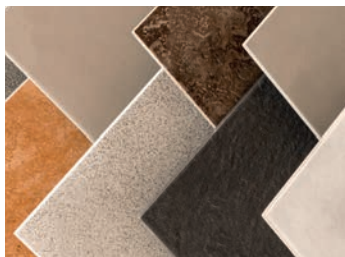
- Receveur de douche blanc extra-plat (selon plans).
- Douchette installée sur barre de douche.
- Sèche-serviettes électrique.
- WC en grès émaillé blanc posé avec mécanisme silencieux et économiseur d'eau.

DES ÉQUIPEMENTS AU SERVICE DE VOTRE BIEN-ÊTRE

- Production individuelle d'eau chaude par ballons thermodynamiques ou pompes à chaleur suivant le type d'appartement.
- Chauffage par radiateurs électriques ou à eau si par pompe à chaleur double service (suivant plans).
- Volet roulant électrique dans les séjours.

DES INSTALLATIONS GAGE DE FIABILITÉ

- Accès clos et sécurisé par visiophone ou par badge.
- Porte palière avec serrure de sûreté 3 points et joint isophonique.



DÉJÀ UNE EXPÉRIENCE DE RÉALISATION EN CŒUR DE VILLE

Domaine D'Oriel

2, route de la Loire à Vallet



Credit photo: Studio BSA

UNE RELATION CLIENT PRIVILÉGIÉE

Filiale du Groupe Nexity, 1^{er} acteur européen des métiers de l'immobilier, le Groupe Edouard Denis compte parmi les acteurs majeurs de l'immobilier neuf en France.

Les collaborateurs conçoivent et réalisent des opérations qui contribuent à l'amélioration du cadre de vie et de travail, en immobilier tertiaire comme en logement.

Avec une présence sur tout le territoire, chaque agence du Groupe Edouard Denis, s'appuie sur les entreprises de construction locales pour réaliser votre habitat idéal.

LES 9 ÉTAPES DE VOTRE ACQUISITION

- Signature de votre contrat de réservation.
- Ouverture de votre espace client en ligne.
- Communication de votre projet au notaire.
- Signature de votre acte authentique.
- Accompagnement et personnalisation de votre logement.
- Choix de vos revêtements de sols et de murs.
- Visite de votre logement à cloisons achevées.
- Visite de prélivraisons.
- Livraison et remise de vos clés.



4.2 / 5



D Edouard Denis
GRAND OUEST

Très bien

6 février 2026

Des solutions

POUR ACCOMPAGNER VOTRE PROJET IMMOBILIER



LMNP NON GÉRÉE

INVESTIR EN LOCATION MEUBLÉE
NON PROFESSIONNELLE

La LMNP permet d'accéder à la propriété à travers la location de biens immobiliers meublés.

Ce dispositif tend à répondre efficacement aux demandes de logements spécifiques et aux besoins des territoires tout en vous permettant d'amortir votre bien sur plusieurs années et de déduire les charges liées à la gestion et les intérêts de votre emprunt en profitant d'un marché de la revente en pleine croissance depuis des années.

Conditions :

le bien doit être loué en tant que résidence principale ou saisonnière de tourisme (selon la législation locale ou l'arrêté communal) et dans les deux cas, il doit être proposé meublé avec une liste précise de mobiliers et d'équipements.



LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE

UNE FISCALITÉ DÉSORMAIS
ACCESSIBLE AUX PARTICULIERS

Ce statut de LLI présente plusieurs avantages :

- Acquisition sécurisée par le biais d'une SCI (vous et votre conjoint, par exemple) : le statut de personne morale facilite à terme, la transmission, la cession et la revente ;
- Taux de TVA d'acquisition du bien en VEFA réduit < à 10 % dans tous les cas ;
- Crédit d'impôt sur la taxe foncière pendant 15 ans prolongeable 5 ans de plus.

En échange, vos locataires doivent respecter le plafond de revenus des zones tendues (A, A bis et B1), ce qui garantit en outre aux investisseurs un niveau de loyer équivalent au Pinel.

Nos conseillers commerciaux vous guideront dans le choix du meilleur scénario fiscal de votre SCI et s'engagent à simplifier votre parcours d'acquisition en LLI.



LE PRÊT À TAUX ZÉRO

ACHETER SON PREMIER
LOGEMENT

Ce financement peut prendre en charge jusqu'à 40 % de l'achat d'une résidence principale de personnes physiques souhaitant acquérir leur bien sous réserve de certaines règles d'éligibilité :

- Ne pas avoir été propriétaire au cours des 2 années précédant la nouvelle acquisition ;
- Dispositif soumis à des conditions de ressources pour l'acquéreur ;
- Le montant et la durée du PTZ 0 % varient en fonction de la zone géographique du logement et de la composition du foyer.



UN PACK MOBILIER CLÉ EN MAIN

Pour votre investissement LMNP ou LLI-LMNP, notre sélection de kits mobiliers vous permet d'équiper votre logement avec un budget maîtrisé, en toute sécurité.

- Un logement équipé et prêt-à-vivre : cuisine avec électroménager, équipement salle de bain ou salle d'eau, possibilité d'aménager un placard.
- Un choix entre deux packs meublés : « classique » ou « premium », proposés livrés, montés et installés par nos partenaires.
- Un mandat de gestion adapté avec des assurances et des garanties de protection.
- L'accompagnement par un cabinet d'experts-comptables pour faciliter toutes les démarches et profiter pleinement des avantages fiscaux du statut LMNP.

Une vie

DE CŒUR DE BOURG CALME ET ANIMÉE



seulement 350 mètres de la place Charles de Gaulle, **Domaine Codalia** offre la praticité de toutes les commodités des commerces, services et groupes scolaires jusqu'au collège, pour que tout se vive à pied ou à vélo !

ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES

- Groupe scolaire Paul Éluard à 350 m
- Collège Saint-Joseph à 350 m
- École primaire Sainte-Marie à 400 m
- Collège Pierre Abélard à 550 m
- Lycée agricole Briacé à 11 minutes en voiture

CULTURES & LOISIRS

- Piscine Naïadolis à 240 m
- Cinéma Le Cep à 280 m
- Parc et Espace culturel Le Champilambart à 350 m
- Médiathèque « Mille et une pages » à 550 m
- Parc de la Coulée de la Logne à 7 minutes de vélo

COMMERCES & SERVICES À MOINS DE 600 MÈTRES

- La Poste et la Mairie
- Cabinet médical
- Boulangerie, poissonnerie et pharmacie
- Un marché dominical, place Charles de Gaulle
- Carrefour Express et Hyper U & Drive

Sources des distances et temps : Mappy et Google



Aleop
331

- La Regrippière <-> Nantes
arrêt "Dejoie" à 2 minutes à pied (150 m)



Domaine CODALIA

RUE DU CHÊNE VERDET - VALLET |44|

À quinze minutes du périphérique nantais, un souffle de plus vers Cholet, laissez votre cœur s'éprendre du Domaine Codalia, à 350 m de la place Charles de Gaulle.

Ici, commerces, services et écoles se relient aisément à pied ou à vélo.

Vêtus de bois noble, les édifices du Domaine Codalia se posent sur un écran végétal en lisière du bourg, tels des chais ouverts à la nature. Les rez couverts abritent des stationnements discrets.

Du 2 au 5 pièces, tous desservis par ascenseur, les appartements se prolongent de balcons et terrasses baignés de ciel et de lumière.

Édouard Denis et ses collaborateurs mettent toutes leurs connaissances de la promotion et de la construction à votre service pour votre investissement. Notre credo : la qualité.

LES AVANTAGES D'UN LOGEMENT NEUF

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 financière d'achèvement,
- Garantie décennale et respect total des réglementations sous le contrôle d'un bureau de contrôle.



GROUPE
ED Edouard
Denis
GRAND OUEST

WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM