nexity

Mainvilliers / 28

# Lumina






# Aux portes de Chartres, vivez la modernité dans un écrin de verdure

Découvrez un nouveau quartier résidentiel moderne et convivial, au cœur du secteur Tallemont Bretagne, en pleine transformation urbaine.

Ce projet ambitieux vous propose une centaine de nouveaux logements répartis en trois îlots harmonieux, intégrés dans un environnement verdoyant et apaisant.

## Un placement malin

### pour les investisseurs

Profitez du **dynamisme de l'agglomération chartraine** : Mainvilliers, un choix sûr pour valoriser votre patrimoine.

**Investir en LMNP** (3)

La résidence est parfaitement adaptée à la **location meublée non professionnelle (LMNP)**, un dispositif fiscal avantageux permettant de **générer des revenus locatifs optimisés** tout en bénéficiant d'un **abattement forfaitaire de 50 %** sur les loyers perçus.

# Mainvilliers, une ville entre nature et dynamisme



*Cathédrale de Chartres*

Mainvilliers bénéficie d'un emplacement privilégié aux portes de **Chartres**, célèbre pour sa cathédrale inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO. À seulement **2 km du centre-ville** et à moins d'**1 heure de Paris**, Mainvilliers offre un cadre de vie idéal pour conjuguer **tranquillité et proximité des grands pôles urbains**.



*Au sein d'un quartier familial avec commerces de proximité et écoles*

La commune séduit par son **environnement verdoyant**, ses **espaces naturels préservés** et son **dynamisme économique**. Avec ses **11 000 habitants**, elle conserve une atmosphère conviviale tout en proposant des infrastructures modernes.

# Mainvilliers

offre un **équilibre rare entre qualité de vie, sérénité et opportunités**.

**+ de 60 associations** culturelles et sportives pour une vie locale animée

**Un cadre verdoyant** avec parcs et équipements de loisirs

Un accès rapide à **Chartres et Paris** grâce à la gare et aux transports

# Une résidence centrale et connectée au quotidien

Le programme Nexity se situe dans un quartier résidentiel agréable, à proximité immédiate des **commerces**, des **écoles** et des **services essentiels**. Tout est pensé pour simplifier votre quotidien :

- **Commerces** accessibles à pied. **Marché** les jeudis et vendredis matins
- **Écoles et crèches** à quelques minutes
- **Espaces verts et équipements sportifs** pour vos loisirs

Côté mobilité, la résidence est parfaitement connectée :

- **Gare de Chartres** à moins de 10 minutes *Source Google Map* (Paris-Montparnasse en 1h)
- **Réseau de bus urbains** pour rejoindre facilement le centre-ville
  Arrêt "Résistance" en face de la résidence
- Accès rapide aux **axes routiers** (A11, N154, lignes de bus 5, 10, CG1, C1, D3)

## Un emplacement idéal pour votre quotidien

Ce quartier combine **praticité et confort**, idéal pour les familles et les actifs.

Bienvenue chez vous, à Mainvilliers !




# Et si vous passiez au neuf ?

Acheter dans le neuf, c'est bénéficier de nombreux **avantages concrets**

- Un **logement personnalisable** selon vos envies,
- Des **garanties constructeur** pour une tranquillité sur plusieurs années,
- Des **frais de notaire réduits**,
- La possibilité d'acheter votre bien avec une **TVA réduite à 5,5%** au lieu de 20%,
- Et pour une résidence principale, la possibilité de financer jusqu'à 50% du montant de votre bien grâce au **prêt à taux zéro** (sous conditions).

Autant d'atouts pour vous lancer en toute confiance !

**(1)** Prêt à Taux Zéro 0%

**(2)** TVA 5,5%



# Lumina
## votre nouvelle résidence à Mainvilliers

Située **rue Jean Jaurès**, découvrez LUMINA, une nouvelle résidence sécurisée, pensée pour vous offrir bien plus qu'un logement : **un véritable cadre de vie** lumineux et moderne.

RE 2020
RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

## Des logements pour tous les projets

- des **studios** parfaits pour étudiants ou jeunes actifs
- des **2 pièces** idéaux pour les primo accédants ou les investisseurs
- des **T3** pensés pour les familles
- des appartements avec **3 chambres**

Chaque appartement bénéficie d'**espaces optimisés**, de **balcons**, **terrasses** ou **jardins privatifs**.

La résidence est équipée d'un **ascenseur** pour plus de confort.

## Vivre ici, c'est choisir :

**La tranquillité d'un quartier agréable,** proche des commodités et du centre-ville de Chartres.
**Le choix d'un habitat durable,** conforme aux dernières normes de construction pour un avenir plus responsable.
**Un avantage financier unique : TVA réduite à 5,5%** (sous conditions), pour rendre votre projet encore plus accessible.

# Mainvilliers / 28

### Des accès rapides et pratiques

- Paris à seulement **1h en train** depuis la gare de Chartres (ligne Paris-Montparnasse)

### Axes routiers

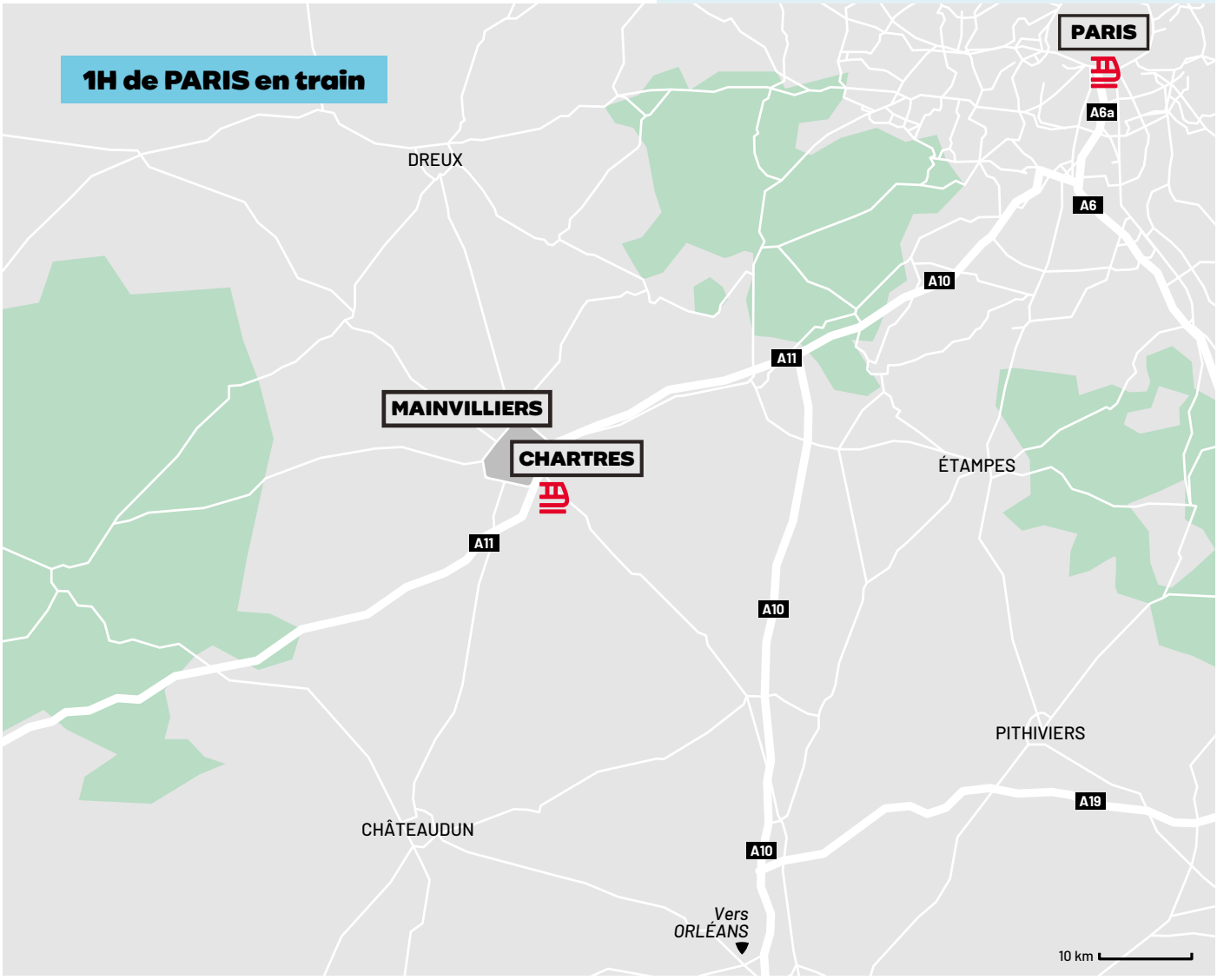
- Accès direct à l'**A11** (Paris – Le Mans) et à la **N154** pour rejoindre Dreux, Orléans et l'**A10**

### Aéroport Paris-Orly

- **À 1h15 en voiture**, pour vos déplacements nationaux et internationaux

### À voir absolument dans l'agglomération

- **Cathédrale Notre-Dame de Chartres** : chef-d'œuvre gothique classé UNESCO.
- **Maison Picassiette** : une œuvre unique en mosaïque à découvrir.
- **Centre historique** : ruelles pittoresques et maisons à colombages.
- **Parc des Bords de l'Eure** : idéal pour balades et loisirs en plein air.
- **Médiathèque l'Apostrophe** : culture, lecture et animations pour tous.
- **Le Colisée** : spectacles et événements à deux pas.




**nexity.fr**

**02 38 54 99 64**

prix d'un appel local depuis un poste fixe

nexity

*L'attention de l'acquéreur est attirée sur les risques afférents à un investissement locatif (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, défaillance de l'exploitant, loyers impayés, évolution défavorable du marché locatif) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement.*

NEXITY CENTRE – 67 rue Arago – CS 70058 – 93585 SAINT-OUEN CEDEX – SNC au Capital 8000 € – RCS Nanterre 434 000 014. Document, illustrations et photographies non contractuels. Architecte : Etienne SALIN. Perspectives : IMAGES CREATIONS. Photographies : AdobeStock. Illustration : Alva Skog. (1) Prêt réservé aux primo-accédants pour l'achat d'un logement en résidence principale et soumis à conditions de revenus et composition du foyer. Détails sur nexity.fr ou auprès de nos conseillers. (2) Le Code général des impôts (art.278 sexies, art. art.278 sexies-0 A) permet d'appliquer un taux réduit de TVA à 5,5% pour les opérations d'accession sociale à la propriété portant sur des logements acquis par des personnes physiques pour y établir leur résidence principale et situés dans les zones ciblées par la politique de la ville (quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU et dans les quartiers prioritaires politique de la ville ou situés à une certaine distance de ceux-ci en fonction notamment de la date de la demande de permis de construire. Ce taux réduit est susceptible de s'appliquer dès lors que les ressources des personnes destinées à occuper le logement à la date de signature de l'avant contrat préliminaire ou, à défaut, à la date du contrat de vente ne dépassent pas des plafonds de ressources (cf. article 278 sexies du CGI). Le bénéfice du taux réduit est susceptible d'être remis en cause dans l'hypothèse où les conditions d'octroi du taux réduit cessent d'être remplies dans un délai de 10 ans qui suit le fait générateur de l'opération notamment en cas de revente ou de changement de destination du logement. (3) Le statut LMNP est ouvert au contribuable qui affecte des logements à une location meublée et dont les revenus de ces locations ne dépassent pas 23 000€ TTC par an et 50% de leur revenu global. L'activité de Loueur en Meublé Non Professionnel relève fiscalement de la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux définis à l'article 34 du Code Général des Impôts. En outre le dispositif LMNP dans le cadre de l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines résidences gérées et qui est donné en location à un gestionnaire au travers d'un bail commercial d'une durée de 9 ans minimum permet sous conditions de récupérer la TVA. NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE. Janvier 2026.