

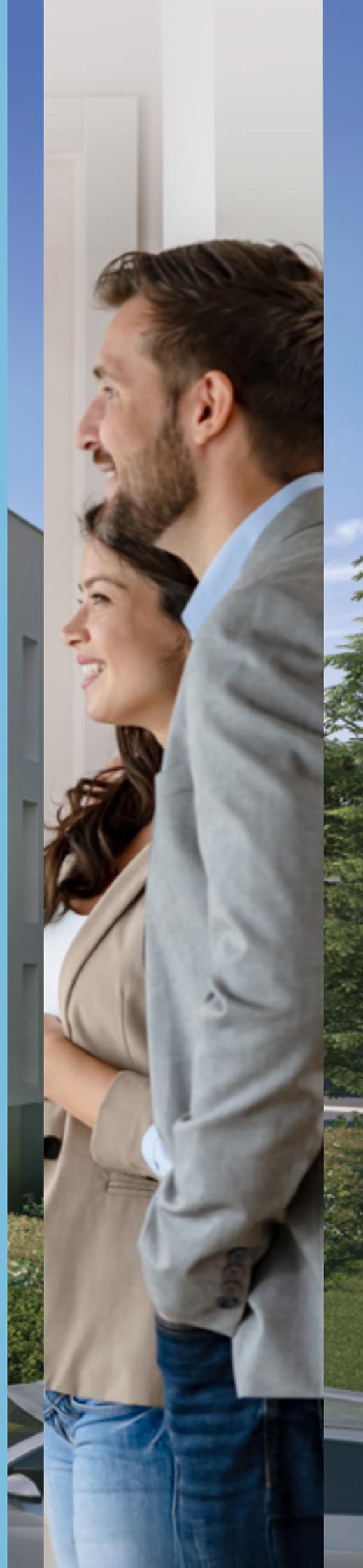
LE MELROSE

ÉCHIROLLES



L'attractivité
d'une ville
dynamique

 Groupe
Gambetta



Au cœur de la 1^{ère} métropole des Alpes

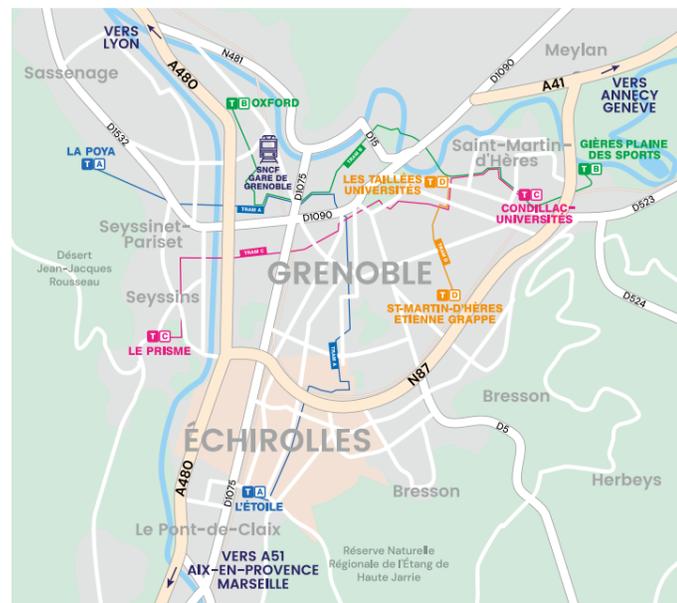
Aux portes des Alpes, au pied des massifs de Belledonne, de la Chartreuse et du Vercors, Échirolles est intimement liée à la métropole grenobloise.

Avec 48 autres communes, Échirolles fait partie intégrante de Grenoble-Alpes Métropole : un important bassin d'innovations, d'emplois et de loisirs.

Véritable modèle en matière de développement durable et d'aménagements vertueux de son territoire, la métropole est plébiscitée pour la qualité de son réseau de transports en commun et de ses 450 km de pistes cyclables*, si bien qu'elle a été élue « capitale du vélo » en 2022* !

Préfigurant aujourd'hui ce que sera la ville de demain, un territoire apaisé et aéré où les piétons sont à l'honneur, elle est empreinte d'un dynamisme sans faille.

À moins d'1 heure* de nombreuses stations de ski (Chamrousse à 45 min*), Grenoble-Alpes Métropole séduit aussi les amoureux de glisse, débutants comme skieurs confirmés.



Échirolles, une ville où il fait bon travailler



Vue sur Échirolles et Grenoble

Avec 157 hectares dédiés à ses parcs d'activités, Échirolles s'impose comme le 2^{ème} bassin d'emplois isérois*. La ville se démarque aussi, et surtout, pour ses connexions plurielles et rapides vers les pôles d'attractivité de la métropole.

À seulement 15 min* en voiture de la Presqu'île de Grenoble, elle profite de l'attraction d'une technopole de renom où se concentrent multinationales, start-up, laboratoires de recherche ou campus scientifique et académique, le tout étant considéré comme le premier pôle de recherche du pays après Paris*.

Une adresse recherchée, synonyme d'investissement réussi

À l'angle de la rue de la Liberté et de l'avenue de Kimberley, la résidence « Le Melrose » a hérité d'une adresse particulièrement accessible et idéalement située.

Desservie par des lignes de bus à haute fréquence, à seulement quelques minutes de marche du tramway A et à proximité immédiate de la rocade Sud, « Le Melrose » offre une grande liberté de déplacements aux 4 coins de la métropole.

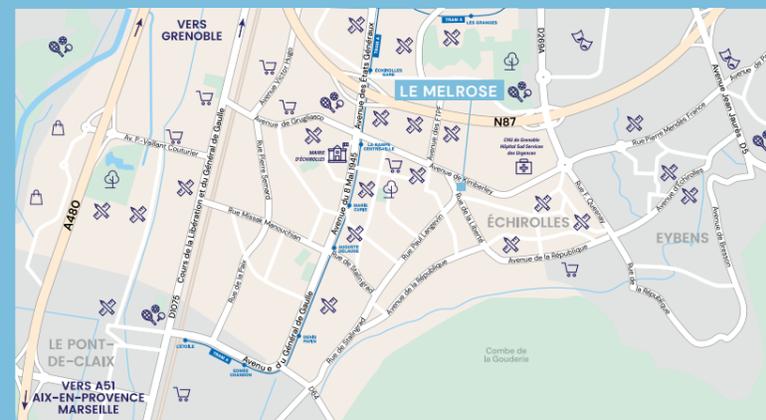
À deux pas du parc d'activités Sud Galaxie, l'une des zones les plus stratégiques d'Échirolles, proche des commerces, écoles ainsi que du CHU de Grenoble Hôpital Sud, la résidence permet de conjuguer une carrière professionnelle dynamique avec une vie familiale épanouie.



Parc Robert Buisson



Train TER à Échirolles



- ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES
- ÉQUIPEMENTS SPORTIFS
- PARCS / SQUARES
- ÉQUIPEMENTS CULTURELS
- COMMERCES
- SANTÉ
- CENTRE COMMERCIAL
- SERVICES

À PIED

- en face de la résidence : parc d'activités Sud Galaxie (Air Liquide, Aledia)
- à 400 m* : CHU de Grenoble Hôpital Sud
- à 850 m* : mairie d'Échirolles

EN TRANSPORTS EN COMMUN

- au pied de la résidence, arrêt de bus « Le Château » : lignes C3 vers la place Victor Hugo en 26 min* et C7 vers Université Grenoble Alpes en 30 min*
- à 800 m*, station « La Rampe-Centre-Ville » : tramway A vers le centre commercial Grand'Place en 12 min* ou la gare de Grenoble en 36 min*
- à 1 km*, gare TER d'Échirolles

EN VOITURE

- à 3 min* : rocade Sud
- à 4 min* : Alpexpo
- à 6 min* : A480
- à 7 min* : centre commercial Espace Comboire
- à 15 min* : Presqu'île de Grenoble

*Sources : Site internet officiel de la ville de Grenoble-Alpes Métropole. Site internet officiel de la ville d'Échirolles. www.tag.fr. Google Maps, sous réserve des conditions de trafic et de météo. Site internet officiel de l'ENSI.



Une nouvelle nature en ville

Pour offrir une véritable qualité de vie, la résidence « Le Melrose » a fait de la nature sa meilleure alliée. La palette végétale du projet prévoit la plantation de nouvelles essences variées. Aulnes, merisiers, chênes, lilas des Indes, sans compter de nombreux arbustes tels que le laurier ou le troène. Tout concourt à créer un véritable écran végétal qui permet de préserver le quotidien des résidents.

Les différents espaces verts de la résidence forment ainsi une agréable parenthèse où la biodiversité est reine. Des nichoirs à oiseaux et des bacs dédiés au compostage complètent le tableau de cette résidence où l'humain et la nature vivent en symbiose.

Une résidence moderne, lumineuse et fonctionnelle

Conçue par l'agence d'architecture Atelier William Teissier, la résidence « Le Melrose » marque fièrement l'angle formé par l'avenue de Kimberley et la rue de la Liberté. Sur 3 étages, elle développe son style contemporain.

Avec ses teintes blanches et beiges, ses garde-corps en métal doré et ses panneaux verticaux en composite de couleur verte, tantôt mate, tantôt brillante, « Le Melrose » réussit un mariage subtil d'enduits et de matériaux, pour un rendu du plus bel effet.

Avec en plus, des panneaux solaires disposés sur son toit-terrasse végétalisé, la résidence répond avec justesse aux nouveaux modes d'habiter, ainsi qu'aux enjeux climatiques d'aujourd'hui et de demain !

Une architecture vertueuse et durable, qui promet aux résidents de faire de précieuses économies grâce à de fortes performances environnementales RE 2020 seuil 2025 et au chauffage urbain.



Côté intérieur, rigueur et souci du détail sont les maîtres-mots

Avec une gamme d'appartements bi-orientés du 2 au 4 pièces et des superficies allant de 40 m² à 85 m², « Le Melrose » répond à tous les styles de vie. Privilège rare en cœur de ville, tous se prolongent sur d'agréables extérieurs, aux surfaces généreuses.

Les vastes séjours sont facilement aménageables pour permettre de personnaliser les intérieurs à son image. Les cuisines ouvertes ont été pensées pour la convivialité, tandis que les chambres, installées à l'écart offrent calme et intimité.

Les pièces de vie s'ouvrent sur d'agréables balcons, terrasses ou jardins privatifs. Ces espaces de vie supplémentaires offrent de belles surfaces, idéales pour partager de beaux moments en famille ou entre amis.

Des prestations de qualité, pensées pour durer

- Sol stratifié dans les entrées et les séjours.
- Carrelage 45 x 45 cm dans la salle d'eau et les WC.
- Faïence 25 x 40 cm autour de la baignoire et du bac à douche jusqu'à hauteur d'huisserie.
- Menuiseries extérieures PVC.
- Hauteur sous plafond de 2,60 m.
- Volets roulants aluminium ou PVC.
- Chauffage urbain.
- Halls d'entrée sécurisés et décorés.
- Stationnements en sous-sol.
- Locaux vélos sécurisés.



PINEL+*

INVESTISSEZ AVEC LE NOUVEAU DISPOSITIF PINEL+* ET PROFITEZ DES MEILLEURES RÉDUCTIONS D'IMPÔTS.

La résidence « Le Melrose » est éligible au dispositif Pinel +* puisqu'elle répond aux nouveaux critères de performances énergétiques et environnementales ainsi qu'aux critères de qualité d'usage exigés. Cela vous permet de conserver les avantages fiscaux antérieurs.

Pour vous, le dispositif Pinel + est l'opportunité de réduire vos impôts jusqu'à 63 000 €* en vous constituant un patrimoine immobilier et des revenus complémentaires.



* Le dispositif Pinel+ applicable à partir du 01/01/2023 permet une réduction d'impôts dont le montant dépend de la durée de l'engagement pris par l'acquéreur - réduction variant de 12 % à 21 % sur le prix d'acquisition du bien acheté dans la limite de 300 000 € et d'un plafond de prix d'achat de 5 500 €/m² pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques, destiné à la location pendant 6 ans minimum à un loyer plafonné et sous conditions de plafonds de ressources des locataires. Le non-respect des engagements entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Un investissement avec le dispositif Pinel+ peut présenter des risques pouvant remettre en cause son équilibre économique : tels que vacance locative, taux de rendement minorés, moins-value à la revente... Plus d'informations sur simple demande.

LE MELROSE

ÉCHIROLLES



42 rue de la Liberté / 2 avenue de Kimberley - 38130 Échirolles

04 81 46 00 01
www.groupegambetta.fr