

Une résidence arborée pour s'épanouir

sur les hauteurs du 12^e



MARSEILLE 12^e
175 COMTESSE



MARSEILLE 12^e UN ART DE VIVRE PROVENÇAL VOTRE SÉRÉNITÉ AU QUOTIDIEN

Le regard résolument tourné vers la Méditerranée, avec un ensoleillement de 170 jours par an, à deux pas des calanques et des collines de Pagnol, la cité phocéenne figure comme symbole de l'art de vivre provençal.

La ville de Marseille propose une qualité de vie unique pour s'épanouir en toute sérénité.



Proche de tout, proche de vous...



Une vie épanouie à deux pas des collines de Pagnol

- Le parc Bonniot, le jardin des Trois-Lucs, le parc de La Moline et le parc Athéna permettent de prendre un bol d'air frais à longueur d'année autour de la résidence.
- Côté loisirs, installations sportives et zones de shopping se retrouvent entre Les Olives et Saint-Julien.
- L'ambiance village émane du quartier de Saint-Julien et des alentours. Allauch et Plan-de-Cuques, à moins de 15 minutes* en voiture offrent également tout le savoir-faire des maraîchers et artisans locaux.

Un quartier prisé, à l'écart du tumulte urbain

- Un quartier idéal pour les familles avec une école maternelle et deux écoles élémentaires publiques à 5 minutes* à pied, une école primaire privée à 600 mètres*, 4 collèges et 3 lycées à proximité.
- Un territoire où se mêlent les nombreux commerces de La Valentine (à 10 minutes* en voiture) et les marchés traditionnels environnants.
- Pour se rendre rapidement au centre-ville et vers les villages voisins, bus, ligne de métro et de tramway se trouvent non loin de la résidence.



Les marchés provençaux à quelques minutes de la résidence

« Une vie de quartier
et ses atouts
à quelques minutes
du centre urbain. »

LES HAUTEURS DE MARSEILLE 12^e
**UN QUARTIER CONVOITÉ
ET CONVIVAL**
NON LOIN DE LA MER
MÉDITERRANÉE

175 Comtesse a élu domicile dans un lieu d'exception. Sur les hauteurs de Marseille, à moins de 20 minutes* en voiture de la mer, l'adresse est au carrefour de points d'intérêt convoités.

Tout en conservant le calme et l'élégance du lieu, la résidence s'érige dans un quartier accessible et prisé, proche des commodités.



« La résidence est idéalement située, au calme et dans un écrin de nature, une prestation rare en ville que l'on saura apprécier. »



Toutes les commodités et divertissements à proximité de votre résidence

- 3 bibliothèques et 1 pôle culturel animé proposent des activités pour toute la famille à longueur d'année.
- 7 stades et 2 piscines pour favoriser les activités sportives au quotidien.
- 103 commerces de tous types pour répondre à tous les besoins, à chaque instant.

Une vue panoramique depuis les hauteurs de la ville

175 COMTESSE
**UN CADRE NATUREL
ET LUMINEUX**
POUR VIVRE AU CALME
PRÈS DU CENTRE-VILLE

**Une architecture contemporaine
dans un espace naturel**

- Des bâtiments conçus pour s'insérer parfaitement dans le paysage existant.
- Le jardin est subtilement intégré dans l'environnement : un espace clos et arboré qui permet de profiter de la tranquillité au quotidien.
- Imaginé par nos paysagistes les extérieurs jouissent d'une multitude d'arbres et arbustes méditerranéens pour sublimer l'ensemble des espaces.

Une sécurité optimisée

- Résidence entièrement close et sécurisée par un portail motorisé ainsi qu'un portillon avec digicode et parking avec accès par porte à télécommande en sous-sol.
- Accès au sas du hall d'entrée par badge et digicode pour renforcer la quiétude du lieu.
- Portes palières avec bloc anti-effraction sur huisserie métallique, serrure de sûreté 3 points d'ancrage.



Des espaces extérieurs et de grands volumes pensés pour le bien-être

- 25 appartements, du 2 au 4 pièces répartis sur un bâtiment de trois niveaux, renforçant l'intimité des lieux.
- Loggias, terrasses ou jardins privés pour profiter de l'extérieur en toute saison.
- 3 appartements en attique au dernier étage offrant une vue panoramique sur les alentours.



Des parties communes de qualité

- Décoration soignée et pensée par un architecte.
- Éclairage avec détecteurs de présence.
- Ascenseur desservant les paliers d'étages.
- Résidence équipée du système Colibox permettant un retrait des colis 7j/7 et 24h/24.
- Local à vélos en rez-de-chaussée.

Le confort et l'harmonie chez soi

- Des espaces de vie dotés de grandes surfaces vitrées pour offrir une ouverture vers les extérieurs.
- Cuisine ouverte sur séjour pour plus de convivialité, espaces de télétravail, loggias et terrasses carrelées...
- Volets roulants dans toutes les pièces, motorisés dans le séjour et menuiseries extérieures en PVC.
- Haut niveau de performance énergétique, isolation thermique et phonique des appartements et des parties communes.
- Chauffage individuel.
- Eau chaude collective par pompe à chaleur thermodynamique.
- Carrelage 45x45 cm.
- Peinture lisse dans toutes les pièces.
- Salles de bains équipées de meuble vasque et miroir, robinet thermostatique dans les baignoires et les douches, radiateur sèche-serviettes, faïence murale.
- Carrelage sur plot 60x60 cm pour les terrasses.

175 Comtesse est une résidence certifiée NF Habitat conçue dans le respect de la réglementation thermique RT 2012, permettant ainsi d'en réduire l'empreinte environnementale.

Optimiser et maîtriser les consommations énergétiques, c'est bénéficier :

- D'un confort accru au quotidien
- De charges moins élevées
- D'une garantie patrimoniale à terme.



RT 2012

Des biens qui font du bien.

Nous mettons tout en œuvre pour améliorer le confort de nos appartements et avoir un impact positif sur l'environnement.



Engagements santé et bien-être



Engagements éco-responsabilité



175 COMTESSE

175 boulevard de la Comtesse - 13012 MARSEILLE

EN VOITURE*:

- À 9 minutes de la Valentine, à 10 minutes de l'autoroute A7 (vers Aix-en-Provence) et A50 (vers Toulon), à 15 minutes du Vieux-Port

EN BUS*:

- Ligne 39 arrêt Comtesse à 500 m vers ligne 1 - Métro Malpassé.
- Ligne 9 arrêt Comtesse Rampal à 650 m vers Saint-Julien ou Les Caillols Centre Urbain

EN TRAIN* :

- À 20 minutes de la gare Saint-Charles, à 30 minutes de la gare TGV d'Aix-en-Provence (trains TGV, TER, liaisons quotidiennes nationales et internationales)

EN AVION* :

- À 25 minutes de l'aéroport Marseille-Provence

*Sources Google Maps, illustrations Cushman & Wakefield non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Les illustrations présentées sont une libre interprétation des projets élaborés par l'artiste : en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à Cogedim, notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les appartements terrasses, loggias, balcons sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Photos : Istock. Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu, 75002 Paris, RCS PARIS N° 054500814 - SIRET : 054 500 814 00063 - Document non contractuel. Conception et réalisation EXPRIMER - 01/2022. Ne pas jeter sur la voie publique. 

04 84 310 310 | [cogedim.com](https://www.cogedim.com)
APPEL NON SURTAXÉ