

TOURS (37)

RÉSIDENCE

URBANÉO

GIRAUDEAU

UNE RÉSIDENCE IDÉALE
POUR ÉTUDIANTS
&
JEUNES ACTIFS URBAINS

MARIGNAN

INVESTIR EN TOUTE LIBERTÉ AU SEIN D'UNE RÉSIDENCE PENSÉE POUR ÉTUDIANTS ET JEUNES ACTIFS

En investissant dans ces lieux de vie, vous pourrez profiter des conditions fiscales avantageuses du dispositif LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel).

Le statut du LMNP vous permet de percevoir des loyers peu ou pas fiscalisés. C'est une opportunité pour vous constituer un patrimoine en optimisant vos revenus locatifs.

AVEC LE STATUT LMNP AVEC MANDAT DE GESTION VOUS POURREZ :

- **PERCEVOIR UN LOYER** DE FAÇON AUTONOME ET À FORTE RENTABILITÉ
- **REVENDRE VOTRE BIEN** QUAND VOUS LE SOUHAITEZ
- **BÉNÉFICIER DES LOYERS PEU OU PAS IMPOSÉS,** GRÂCE À L'AMORTISSEMENT DES MURS DE VOTRE APPARTEMENT ET DU MOBILIER



Bien plus que des logements

La résidence **Urbanéo Giraudeau** à Tours propose un cadre de vie de qualité avec une décoration soignée et la promesse d'une vie en communauté conviviale.

Des espaces communs**, propices aux échanges, au bien être et à la convivialité, font de notre résidence un cadre de vie idéal pour réussir ses études ou bien démarrer sa vie active !



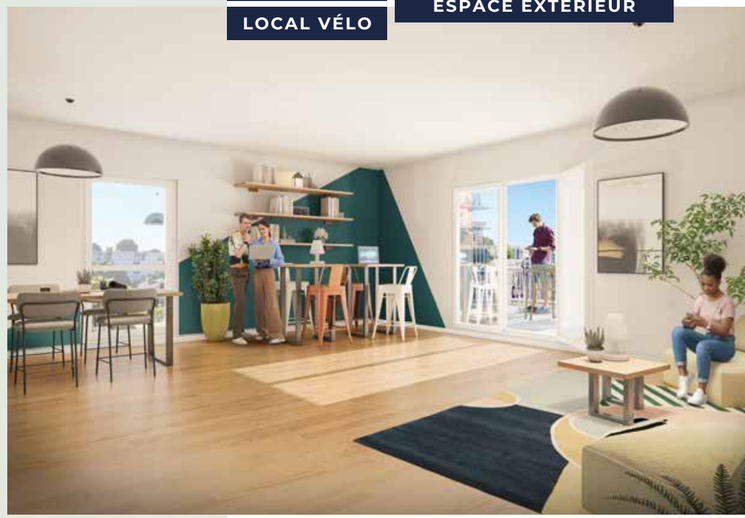
LE « PACKAGE INVESTISSEUR », POUR UNE GESTION EN TOUTE SÉRÉNITÉ*

Confiez la gestion locative à notre partenaire, professionnel de l'immobilier de la région, pour bénéficier :

- de la recherche du locataire
- de l'assurance des loyers impayés et dégradations mobilières
- de la fourniture d'un pack mobilier
- d'un accompagnement par un cabinet comptable

** détails complets à découvrir auprès de votre conseiller commercial Marignan*
*** Equipements communs (laverie et salle de coworking) accessibles par les occupants sur abonnement*

COWORKING
LAVERIE
LOCAL VÉLO
SALLE DE SPORT
ESPACE EXTÉRIEUR



Urbanéo Giraudeau,

UNE RÉSIDENCE CONTEMPORAINE PRÉSERVÉE DANS UN ÉCRIN DE NATURE

La résidence étudiante et jeunes actifs **Urbanéo Giraudeau** présente une architecture contemporaine, harmonieusement intégrée dans son environnement paisible et verdoyant. Les volumes sobres et équilibrés mettent parfaitement en valeur les matériaux.

Afin d'assurer le bien-être des étudiants et jeunes actifs, la résidence s'intègre dans un cadre paysager soigneusement aménagé. Le cœur d'îlot est agrémenté d'arbres aux essences variées et sillonné de massifs fleuris qui suivent les courbes du terrain. Des allées invitent à parcourir ces espaces naturels et s'y arrêter le temps d'une pause détente.

Close et sécurisée, la résidence dispose également d'un local à vélos et d'un véhicule en autopartage pour encourager les mobilités douces et écologiques.







MODERNITÉ, PRATICITÉ ET SÉCURITÉ

- 179 studios et 2 pièces, dont certains profitent d'un balcon
- Grand local avec des emplacements pour les vélos
- Places de parking aux rez-de-chaussée
- Hall d'entrée clos et sécurisé
- Des espaces communs de qualité : salle de sport, salle de coworking, salon commun et laverie

UN HAVRE DE CONFORT ET DE BIEN-ÊTRE

ÉNERGIE

- Chauffage électrique individuel
- Eau chaude collective avec système de comptage individuel

CONFORT

- Cuisine équipée (Kitchenette)
- Revêtement du sol en PVC
- Menuiseries aluminium avec volets roulants
- Salle d'eau avec meuble vasque (portes et miroirs)
- Bandeau lumineux sur meuble vasque
- Faïence dans les salles d'eau et/ou salles de bains
- Placards aménagés
- Ascenseurs

SÉCURITÉ

- Résidence sécurisée avec système VIGIK©
- Vidéophonie connectée
- Porte palière à 3 points



L'ESSENTIEL À PROXIMITÉ

ADRESSE DE LA RÉSIDENCE :
155 Rue de Fromentel
37000 TOURS

Arrêt de bus, lignes 4 et 5 « Maryse Bastié » à 170 m*

Arrêt de bus ligne 15 « Saint François » à 8 min* à pied

Gare de Tours à 13 min* en voiture

Supermarché au pied de la résidence

Boulangerie à 4 min* pied

Restaurant à 4 min* à pied

Centre commercial l'Heure Tranquille à 5 min* en voiture

Université de Tours 4 min* en voiture

Faculté de médecine à 9 min* à pied

Gymnase Bialy à 5 min* en voiture

Château du Plessis (tiers lieu - commun culturel et humaniste) 5 min* en voiture

TOURS, UNE VILLE DYNAMIQUE AU CŒUR DU VAL DE LOIRE

Ville d'art et d'histoire au patrimoine remarquable, Tours séduit par son cadre de vie agréable, son dynamisme économique et son attractivité étudiante. Située au cœur du Val de Loire, la ville bénéficie d'un environnement privilégié mêlant espaces verts, bords de Loire animés et centre-ville vivant. Tours propose également une offre culturelle riche, de nombreux équipements sportifs ainsi qu'un réseau de transports facilitant les déplacements au quotidien.

Véritable ville universitaire, Tours accueille chaque année plusieurs milliers d'étudiants grâce à ses nombreux établissements d'enseignement supérieur et pôles de formation reconnus, notamment dans les domaines de la santé, du commerce, du droit, du numérique et de l'ingénierie.

TOURS, DYNAMIQUE ET IDÉALEMENT SITUÉE

- Ville attractive du Val de Loire comptant plus de 135 000 habitants
- Plus de 30 000 étudiants ont choisi Tours pour suivre leur cursus universitaire
- Ville d'art et d'histoire reconnue pour son patrimoine, sa qualité de vie et ses espaces verts
- À seulement 1h* de Paris en TGV
- Accès rapide aux autoroutes A10 et A85 vers Paris, Nantes et Bordeaux
- Réseau de transports en commun performant avec tramway et lignes de bus desservant l'ensemble de la métropole
- Proximité immédiate des principaux pôles universitaires, hospitaliers et économiques de la région





La résidence étudiante et jeunes actifs **Urbanéo Giraudeau** est idéalement située dans le quartier calme et recherché de Giraudeau, à proximité immédiate des commerces et des services du quotidien. Son emplacement stratégique permet de rejoindre rapidement les principaux pôles universitaires des 2 Lions et de Bretonneau, accessibles en seulement quelques minutes. La future ligne de tram T2, située à moins de 300 m*, viendra renforcer l'accessibilité du quartier dès 2028. Les résidents bénéficient également d'un accès rapide aux grands axes et au centre-ville de Tours, offrant un cadre de vie pratique, convivial et parfaitement adapté aux étudiants et jeunes actifs.

* Source : Google Maps. MARIGNAN, siège social : 132 Av. Pierre Brossolette, 92240 Malakoff - Société par Actions Simplifiée au capital de 12.000.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE. Illustrations et plans non contractuels dus à la libre interprétation des artistes. Les appartements et balcons sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Crédits photos : Freepik, Istock et Shutterstock. Generationvoyage.fr et Tours.fr, www.jardins-de-france.com. Perspectiviste : Visiolab. Architecte : Ory Architecture - Mai 2026



MARIGNAN

Marignan est un spécialiste de la promotion immobilière d'envergure nationale, fort de 50 ans d'expérience et de savoir-faire.

Nos équipes écoutent, conçoivent et innovent pour offrir des logements en adéquation avec les nouveaux usages, respectueux de l'environnement et en harmonie avec le tissu urbain environnant, existant ou à venir. De l'appartement à la maison individuelle, le savoir-faire reconnu de Marignan répond à la même exigence d'excellence, de la conception jusqu'à la réalisation de chaque projet.

02 79 02 15 15

marignan.immo