



NIORT (79)

RÉSIDENCE

URBANÉO

QUARTIER VENISE VERTE

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
- **REVENDEUR 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

avantages
LMNP
avec Mandat
de Gestion



Bien plus que des logements

La résidence **Urbanéo Venise Verte** à Niort 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

SALLE DE SPORT

LAVERIE

ESPACE EXTÉRIEUR

LOCAL VÉLO

SERVICES À LA CARTE
(MÉNAGE ET BLANCHISSERIE)**



Urbanéo Venise Verte,

UNE RÉSIDENCE CONTEMPORAINE PRÉSERVÉE DANS UN ÉCRIN DE NATURE

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



MODERNITÉ, PRATICITÉ ET SÉCURITÉ

- 158 studios dont certains profitant d'un balcon
- Grand local clos de 158 emplacements pour les vélos
- Places de parking en sous-sol et en extérieur
- 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
- Pompe à chaleur collective avec capteurs solaires thermiques

CONFORT

- Cuisine équipée (Kitchenette)
- Revêtement du sol en PVC
- Menuiseries extérieures PVC 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

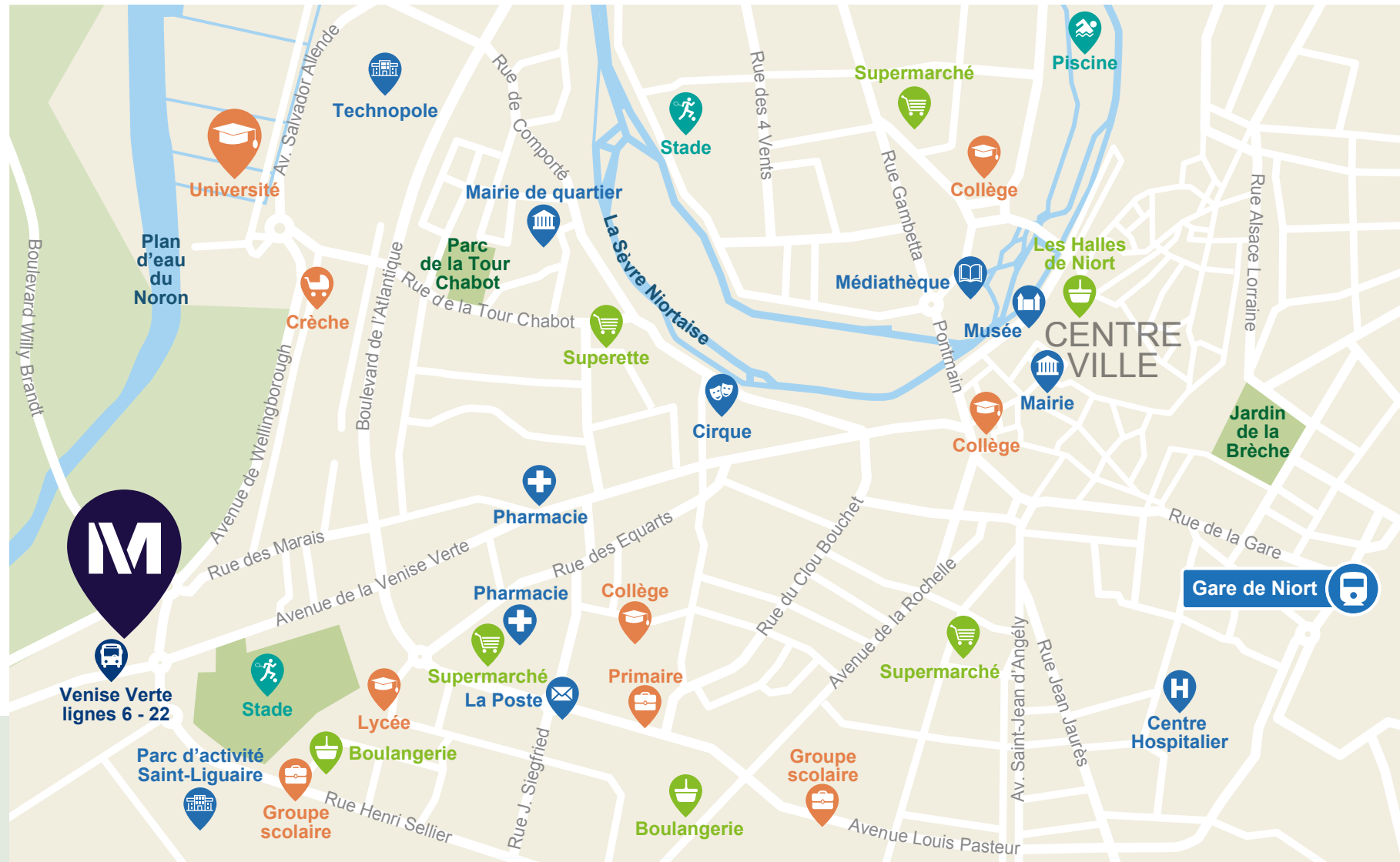
- Résidence sécurisée avec système VIGIK®
- Vidéophonie connectée
- Porte palière à 3 points



“*Choisi pour sa pérennité, son caractère noble, chaleureux et ses vertus environnementales, le bois habille les façades. Il est associé à un enduit blanc, apportant sa teinte pure et lumineuse*”

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.



NIORT, UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ AUX PORTES DU MARAIS POITEVIN

Pôle majeur de l'assurance en France, Niort séduit par son patrimoine historique, son offre sportive riche de plus de 150 clubs, ainsi que son environnement naturel, composé de parcs, de vallées et de la Sèvre Niortaise. Niort est aussi une ville étudiante dynamique et attractive, proposant plus de 100 formations post-bac dans des secteurs clés comme l'assurance, le numérique et l'industrie.

La résidence étudiante et jeunes actifs **Urbanéo Venise Verte** est située dans un quartier résidentiel calme, aux abords de la prairie de Galuchet et proche des berges de la Sèvre Niortaise. Son emplacement stratégique, particulièrement recherché par les étudiants, garantit la proximité du pôle universitaire, à seulement 5 min à vélo*. Au pied de la résidence, un arrêt de bus permet de rejoindre le centre-ville, le centre commercial Plein Sud ou la gare SNCF de Niort. Côté loisirs, plusieurs équipements sportifs (gymnase, terrains de football, patinoire, terrain de hockey) sont à quelques pas.



L'ESSENTIEL À PROXIMITÉ

ADRESSE DE LA RÉSIDENCE :
140 avenue de la Venise Verte
79000 Niort



Arrêt de bus, lignes 6 et 22 au pied de la résidence
Gare SNCF de Niort à 9 min en voiture* ou 11 min en bus*



Boulangerie à 4 min à pied*
Centre commercial Plein Sud à 4 min en voiture*



Université à 5 min en vélo*
Stade René Gaillard à 6 min à pied*
Patinoire à 7 min à pied*
Berges de la Sèvre Niortaise à 9 min à pied*
Salle de sport de la Venise Verte à 10 min à pied*

NIORT, DYNAMIQUE ET IDÉALEMENT SITUÉE

- 3^e ville de la région Poitou-Charentes avec plus de 60 000 habitants
- 3 900 étudiants ont choisi Niort pour suivre leur cursus et 5 000 sont prévus d'ici 2030
- Élué « Capitale française de la biodiversité » (2013)
- À 55 min en voiture* de La Rochelle et de la façade Atlantique
- Autoroute A10 vers Poitiers en 1h*
- Autoroute A83, vers l'aéroport de Nantes Atlantique en 1h30*
- TGV Atlantique Paris-Niort en 2h15*

* Sources : Google Maps. MARIGNAN, siège social : 132 Av. Pierre Brosolette, 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, balcons et terrasses sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Crédits photos : Freepik, Istock et Shutterstock. Tourismegard.com, Occitanie-tribune.com et Lemag.ales.fr. Perspectiviste : Visiolab. Architecte : Ory Architecture - Juillet 2025



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