



Quartier
**GARDEN
STATE**

**UN HABITAT CONTEMPORAIN GÉNÉREUSEMENT OUVERT,
À LA RENCONTRE DES ESPACES VERTS**

UN PROJET IMMOBILIER ENVIRONNEMENTAL ET INNOVANT

L'ensemble immobilier est conçu dans une **démarche environnementale volontariste** prenant en compte la gestion des eaux pluviales, la biodiversité avec des **toitures entièrement végétalisées**, le raccordement au **réseau de chaleur urbain**, l'**isolation thermique** renforcée...

Pour **plus de sérénité**, les accès voiture se feront exclusivement par l'avenue de Langres et la totalité des parkings sera en sous-sol. **Aucune voiture en surface**. Laissant place à de nombreux espaces verts.

Tous les extérieurs ont donc été pensés par un **architecte paysagiste** et un **lieu de promenade entièrement piéton** est créé pour faciliter l'accès aux jardins et au futur parc. Pour la tranquillité de tous, les **accès** de ce chemin seront **fermés et sécurisés la nuit**.



Quartier
GARDEN STATE

ATTICO
1^{RE} TRANCHE



STRADA
2^E TRANCHE



MAISONS DE VILLE



LE CONFORT DE VIE FAÇON GARDEN STATE

Au milieu de ces espaces verts, venez découvrir plus de **300 appartements** répartis :

- En bordure de l'avenue de Langres sur 3 bâtiments urbains de 7 étages avec des **vues panoramiques** sur la ville, des **logements traversants** est/ouest et au dernier étage, en **attique**, des **logements uniques**, véritables **villas sur les toits**.
- Au cœur du projet, des résidences plus petites intermédiaires de 3 étages avec **terrasses en cascades** et privilégiant les **entrées privées**.
- Et au fond, en bordure du parc, des **maisons individuelles** entre 84 et 112 m² avec jardins privés.

Venez découvrir ces espaces de vie harmonieux et notre large choix de typologie qui répondra au mieux à toutes vos attentes.

- Accès **sécurisés et privatisés**
- Parking **privatifs** en sous-sols
- Nombreux **abris vélos**
- Raccordement au **chauffage urbain**
- Isolation thermique et phonique **renforcée**
- Appartements **du T1 au T5**
- Logements intermédiaires avec **entrées privées**
- **Maisons de ville** donnant sur le parc
- Appartements type **villas au dernier étage**

UN QUARTIER D'AVENIR POUR ACHETER OU INVESTIR

Garden State occupe une place de choix à Dijon, ville attractive, qui se distingue par son développement économique, ses initiatives en faveur de la transition énergétique, son investissement permanent pour que ses habitants bénéficient d'une remarquable qualité de vie.

Idéalement situé, au pied de la **station tram Nation**, cet ensemble immobilier s'insère au mieux dans son environnement en permettant une **liaison architecturale douce entre l'avenue de Langres et le quartier résidentiel de la rue Verniquet**.

Couplé avec un projet de parc municipal de 6000m² et d'agrandissement des jardins familiaux existants, Garden State est un **nouveau lieu de vie** où chacun pourra profiter à son rythme des lieux et apprécier l'omniprésence végétale.



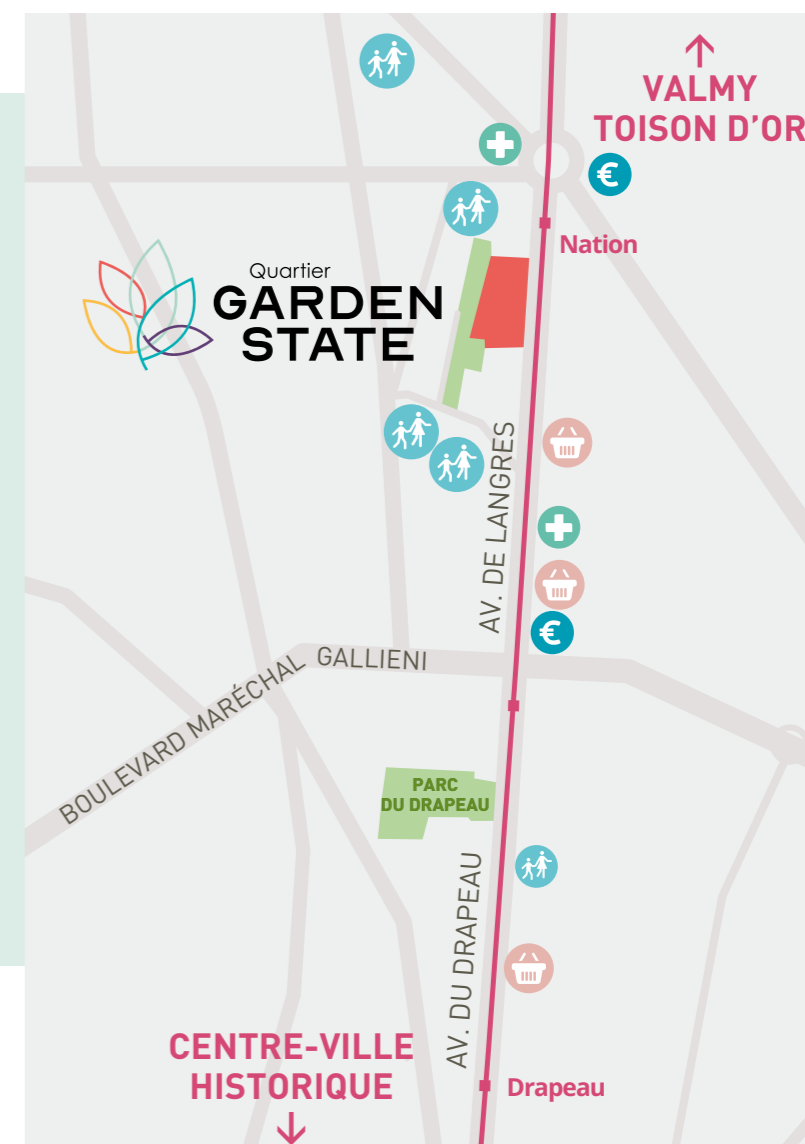
LE MOT DE L'ARCHITECTE

Garden State est un ensemble harmonieux de résidences « entre ville et jardin », où tous les espaces végétalisés sont réservés aux piétons : la totalité des stationnements, placée en sous-sol, libère la surface pour des jardins aux vertus environnementales essentielles. Des liaisons douces relient Garden State au quartier résidentiel des rues Verniquet et Maupassant. Ces transversalités conçues avec les services d'Urbanisme de Dijon métropole sont un plus pour les résidents et les riverains.

François Lausecker, architecte



- **Arrêt de Tram Nation au pied de la résidence** (centre-ville, gare TGV, Université...)
- **Centre-ville historique à 7 minutes** en tramway
- **Centre commercial de la Toison d'Or à 5 minutes** en tramway
- **Commerces et services de proximité** (pharmacie, supermarché, boulangerie, banques...)
- **Établissements scolaires publics et privés à proximité immédiate à pied** (collèges, écoles primaires...)



UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ À CHAQUE ÉTAPE

Étude de votre projet immobilier

Présentation des appartements qui vous conviennent

Propositions d'aménagements intérieurs

Accompagnement dans les démarches administratives

Toujours à vos côtés même une fois installé !

GHITTI Immobilier,
entreprise familiale
et indépendante
depuis 1973



20 avenue du Drapeau
21000 Dijon
03 80 71 12 04
www.ghitti-sas.com