

Votre domaine privé entre mer et colline boisée

la fraîcheur d'une piscine en plus



1503 route des Dolines  
Bâtiment « le Thélème »  
06560 VALBONNE

Tél : 06.32.68.96.20



**LE PRADET - CÔTE D'AZUR VAROISE**  
DOMAINE SUNSET GARDEN

LE PRADET

# LES PLAISIRS DE LA MÉDITERRANÉE

## LES AVANTAGES D'UNE VIE EN VILLE

Entre le Cap Brun et les Îles d'Or, Le Pradet concilie les plaisirs d'une ville balnéaire avec les charmes d'une commune à taille humaine, aux parfums de village préservé. Plages ensoleillées et criques secrètes, chemins arborés des collines provençales... une authenticité sublimée par une qualité de vie au dynamisme reconnu, rythmée par ses commerces, ses équipements culturels, de loisirs, et son accessibilité parfaite.



### Ce qu'il faut savoir

**2<sup>E</sup>**

département le plus boisé de France, 67% du territoire du Var est couvert d'espaces naturels, sur plus de 350 000 hectares.

**200  
km**

de sentiers et pistes cyclables en bord de mer, de Six-Fours à Hyères en passant par les Îles d'Or.

**Actif**

avec plus de 27 000 entreprises et 165 000 emplois sur la métropole, près de 15 000 étudiants et des centres de recherche de renom (Ifremer, CNRS - INSU...).



Le golf 18 trous de Valgarde à 10 min en voiture



7 km de criques et de plages longent Le Pradet

## Toute la Côte d'Azur et la Provence réunies

- Espace de nature et source de loisirs, un arrière-pays haut en couleurs composé de monts et collines propices aux randonnées piétonnes ou à vélo.
- La mer vous offre tous ses éclats : plages de sable fin, criques ombragées, découvertes sous-marines ou glissades sur les vagues pour vivre chaque jour sous des airs de vacances.
- À quelques tours de roues, musées, manifestations culturelles ou visites du patrimoine historique animent toute la côte varoise.



Cap Carqueiranne

Les Plages

Vers Toulon,  
La Garde



La place Paul Flamenq au cœur historique du Pradet

## Entre ville active et esprit village

- Le Pradet dévoile un visage de traditions provençales, avec sa place piétonne animée de commerces, de restaurants et du marché de producteurs locaux...
- Tout en proposant de nombreux équipements utiles à une vie quotidienne épanouie : supermarchés, groupes scolaires, centres sportifs, cinémas, centre culturel et école de danse, galeries d'art...
- La commune offre une accessibilité performante, avec 4 lignes de bus rejoignant Toulon, Hyères ou La Garde, vers les principaux pôles d'emplois et universités.

## Proche de tout, proche de vous...



Les commerces à 2 minutes à pied (boucherie-traiteur, boulangerie, supermarchés...)

Le bus à 100 mètres (ligne 39 Toulon gare routière/Hyères centre et ligne 23 Toulon gare SNCF/Carqueiranne)

Les plages et le centre nautique à 6 minutes

L'Avenue 83 centre commercial à ciel ouvert à 15 minutes

Le pôle universitaire de Toulon à 15 minutes

DOMAINE SUNSET GARDEN  
**UNE PISCINE PRIVÉE  
AU CŒUR DE JARDINS**  
UNE ÉLÉGANCE  
NATURELLE ET RAFFINÉE

**Le calme d'un Domaine Privé, proche de tout**

- En retrait de l'avenue animée de commerces et passée une nouvelle voie arborée, le domaine s'insère en douceur au pied d'une colline et d'un espace boisé classé.
- Placé sous le signe de la sérénité, le domaine est clos et sécurisé, renforçant le caractère privé de la réalisation.
- Priorité a été donnée à la quiétude des lieux : les parkings sont implantés exclusivement en sous-sol, afin de laisser une place réservée totalement aux piétons.





### Un tableau végétal préservé, une sérénité absolue

- Bordé de grands chênes verts, le domaine décline en son cœur une palette de couleurs et de senteurs. Pins, palmiers et érables côtoient amandiers et oliviers implantés autour de parterres de pelouses champêtres et de massifs fleuris.
- Création d'un espace paysager et préservé, en conservant les phalaris aquatica, plante emblématique des cultures anciennes de la région.
- Pour les appartements en rez-de-chaussée, des jardins privatifs engazonnés seront clos de haies vives.

### L'équilibre parfait entre architecture et espaces libres

- Une volumétrie confidentielle : 2 étages seulement rythmés de larges terrasses et des toitures de tuiles flammées, élégant hommage à la tradition des bastides provençales.
- Une architecture alliant une riche palette de matériaux : pierre et enduits, métallerie ouvragée, volets persiennés aspect bois...
- Des allées piétonnes sillonnent entre les espaces arborés vers les halls d'entrée.
- Une piscine aux larges plages réserve aux résidents des instants de détente et de volupté.

*« Nous avons sublimé cet environnement verdoyant d'exception pour vous offrir un cadre de vie épanoui et paisible »*





*« Un florilège de jardins  
privatifs, des vues dégagées...*

*Un décor résidentiel  
dédié au bien-être »*

### **Ouvrez vos fenêtres sur le paysage de votre choix**

- L'implantation des résidences a été travaillée pour dégager à la fois l'ensoleillement et l'intimité des appartements.
- Les appartements du 2 au 4 pièces offrent un large choix d'orientations, sur le parc intérieur, sur les collines boisées voisines ou vers le massif du Coudon à l'horizon.
- Tous prolongent leur salon, et parfois la chambre, de profondes terrasses à vivre abritées de pergolas bois sur les derniers étages, ou de l'intimité d'un jardin privatif clos avec terrasse carrelée.



# INTÉRIEUR - EXTÉRIEUR DES AMÉNAGEMENTS DE QUALITÉ UN CONFORT ASSURÉ AU QUOTIDIEN

## Place à l'espace et la convivialité

- L'exigence de plans fonctionnels, offrant un intérieur agréable à vivre, pratique, spacieux, est issue d'un travail rigoureux entre les architectes internes de Cogedim et notre maître d'œuvre.
- Les appartements familiaux offrent une suite parentale avec salle d'eau privative.
- De larges baies vitrées coulissantes permettent au soleil de s'inviter dans les séjours aux volumes généreux.



## Raffinement des parties communes.

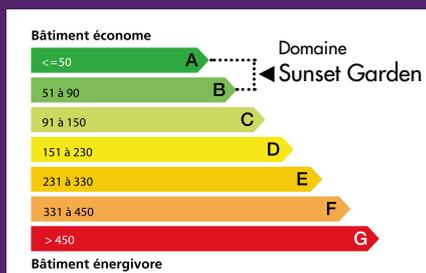
- Les halls d'entrées conçus par un architecte-décorateur et paliers d'étage raffinés avec éclairage par détecteur de présence.
- Conception des espaces verts travaillée par un paysagiste.

## Matériaux et équipements contemporains.

- Isolation performante, cloisons intérieures en 72 mm d'épaisseur.
- Chauffage et eau chaude par chaudière individuelle au gaz.
- Baies vitrées coulissantes en aluminium sur séjour équipées de volets roulants électriques. Volets battants aspect bois sur les autres ouvertures.
- Carrelage en grès émaillé 45x45 cm (différentes nuances naturelles, avec plinthes assorties). Sols des terrasses en dalles grès cérame.
- Salles de bains vasques sur meubles aux finitions design, grand miroir avec appliques lumineuses. Sèche-serviettes équipent les salles de bains et salles d'eau. Robinetterie mitigeur thermostatique finition chromée.
- Tous les placards sont aménagés d'étagères et de tringle de suspension.

## Une sécurité optimale garantie

- Portes palières iso-blindées, d'une hauteur de 2,14 m supérieure à la norme usuelle, avec bloc anti-effraction sur huisserie métallique, serrure de sûreté 3 points d'ancrage avec protection en acier haute résistance.
- Vidéophone contrôlant l'accès du domaine et digicode Vigik® sur les halls d'entrée. L'accès aux parkings en sous-sol est sécurisé par une porte à ouverture électrique avec télécommande individuelle.



Etiquette énergétique en kWhep/m<sup>2</sup>/an

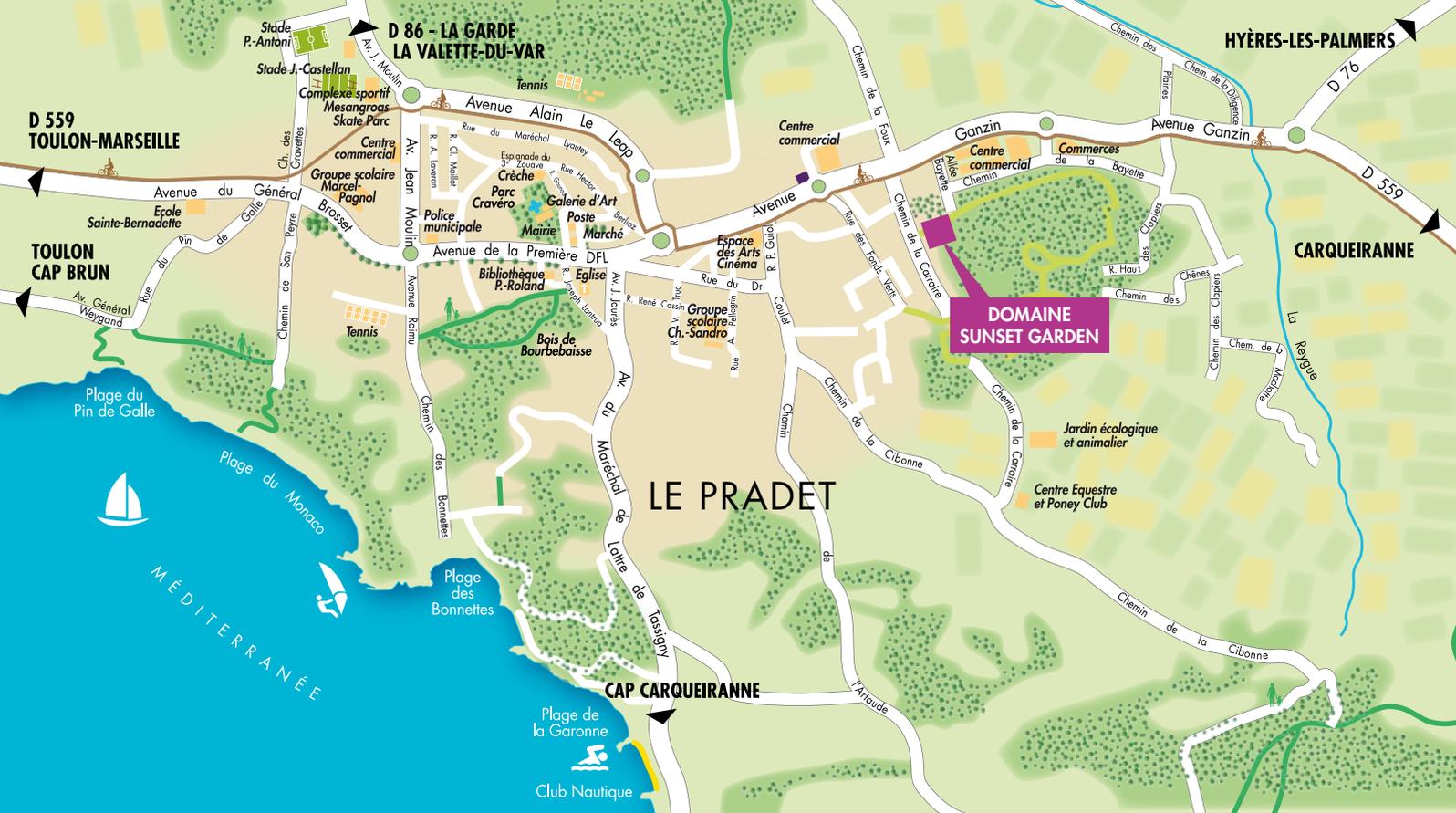
RT 2012



**bcm**  
Bâtiments Durables  
Méditerranéens

## Un engagement pérenne

- Conforme aux critères imposés par le référentiel NF-Logement et à la réglementation thermique RT 2012, pour investir durablement.



## DOMAINE SUNSET GARDEN

Chemin de la Carraire  
83220 LE PRADET

### Par la route :

- À moins d'une heure de Marseille par l'autoroute A57, entre Toulon (à 13 min) et Hyères (à 18 min.) par la D559 puis A57,

### Par le bus :

Réseau Mistral

- Ligne 23\* vers Toulon Gare (en 40 min.) en passant par le littoral et vers Carqueiranne centre,
- Ligne 39\* vers Gare routière de Toulon et Hyères centre, en passant par Carqueiranne centre-ville et Gare SNCF de Hyères (en 28 min.), fonctionne en nocturne les vendredis et samedis.
- Ligne 91 vers La Garde et la plage des Oursinières : « arrêt » Danio pour balades au Cap de Carqueiranne dont la Mine de Cap Garonne,
- Ligne 92\* vers La Garde et Carqueiranne, en passant par le Collège Joliot Curie

\*Correspondances pour la ligne 49 vers Carqueiranne et La Crau Maraval

### Par le train :

- 2 Gares TGV à 10 km chacune : Toulon et Hyères (18 TGV/jour – Paris en 3h40)

### Par l'avion :

- Aéroport International de Toulon Hyères à 19 min. : jusqu'à 7 vols directs par jour vers Paris, vols réguliers vers Brest, Belgique, Pays-Bas, Royaume-Uni, Finlande...
- Aéroport International de Marseille Provence à 1h15 : 99 destinations directes, 32 compagnies régulières et low cost.
- Aéroport International de Nice Côte d'Azur à 1h34 : 2<sup>ème</sup> aéroport national après les plate-formes parisiennes avec plus de 12 millions de passagers, 57 compagnies, 103 destinations dans 130 pays, et 1<sup>er</sup> aéroport de France pour le low cost.

### Par bateau :

- Port de Toulon à 22 minutes en voiture.



1503 route des Dolines  
Bâtiment « le Thélème »  
06560 VALBONNE

Tél : 06.32.68.96.20