



Résidence  
**MARAVISTA**

Nazaré  Portugal  
developed by Atlantickisses SA



# The Best Resort in Nazaré !



Image non contractuelle

Flashez le  
QrCode  
avec votre  
smartphone  
pour accéder  
directement  
au site

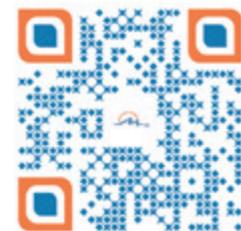




Image non contractuelle

## SOMMAIRE

### LA PRESENTATION

|   |    |
|---|----|
| La commune de Nazaré<br>et la Côte d'Argent | 04 |
| La situation et environnement               | 06 |
| La vague de Nazaré                          | 07 |
| Le projet                                   | 08 |

### LES PLANS

|                          |    |                                |    |
|--------------------------|----|--------------------------------|----|
| Les coupes               | 11 | Informations et<br>descriptifs | 22 |
| Appartements par<br>type | 16 | Les acteurs du projet          | 24 |

# LA COMMUNE DE NAZARÉ ET LA CÔTE D'ARGENT

Plage de Praia



Avec son paysage maritime inégalé et ses aspects culturels locaux, Nazaré est l'une des destinations touristiques favorites du Portugal. Tout en évoluant dans le temps et en se modernisant, Nazaré a su conserver ses traditions authentiques et préserver sa beauté naturelle.

La ville de Nazaré est composée de plusieurs noyaux de population, aux origines chronologiques et communautaires différenciées, mais reliés entre eux : Praia, Sitio, Calhau, Pederneira, Valado dos Frades et Famalicao.

La résidence Mar a Vista est située sur la falaise de Pederneira.

## INFORMATIONS

Nazaré est la principale station balnéaire de la Côte d'Argent (Costa da Prata). Cette côte s'étend du nord de Lisbonne (Ericeira) à Figueira de Foz au Nord de Nazaré. La ville de Nazaré compte 15.000 habitants au dernier recensement de 2011.

Pendant la saison touristique la population peut atteindre 100.000 habitants.

La commune de Nazaré est située sur l'océan atlantique à 120 km au Nord-ouest de Lisbonne.

Leiria, le chef-lieu du district, est à 37 km au Nord.

Porto est à 215 km au Nord

Fatima est à 50 km à l'Est

Obidos, ville médiévale et sa magnifique lagune s'ouvrant sur l'atlantique sont à 30 km au Sud

Peniche à 60km au sud, point de départ de la réserve naturelle des îles Berlengas

## TRANSPORTS

**En voiture :**

La ville est desservie par l'autoroute de l'Ouest A8 depuis Lisbonne. Toutes les autres régions périphériques y compris Porto sont desservies par des autoroutes ou voies rapides.

**En avion :**

Aéroport International Humberto Delgado (Lisbonne) (117 km)

Aéroport Francisco Sá Carneiro (Porto) (224 km).

**En train :**

Plusieurs destinations depuis la gare de Valado dos Frades (5km de Nazaré), vers Lisbonne, Porto et Coimbra.

**En bus :**

Plusieurs compagnies desservent Nazaré depuis l'aéroport ou le centre-ville de Lisbonne en 60 mins.

Fréquence des départs toutes les 30 mins.

Basilica de Nossa Senhora de Nazaré



Funiculaire Sitio Praia



Vue de Praia et Pederneira



# LA SITUATION ET ENVIRONNEMENT

La résidence *Mar a Vista* est située sur la Côte d'argent, déclarée comme l'une des meilleures régions où investir en immobilier par plusieurs médias européens majeurs dont Channel 4 (Chaîne de télévision britannique du service public).

L'endroit est idéal pour les personnes qui n'aiment pas le tourisme de masse et qui ne souhaitent pas rester isolées et trop loin de tout. Cette région, comme nulle autre au Portugal, est caractérisée par une très grande diversité de paysages et offre une combinaison de possibilités pour satisfaire tous les goûts.

De nombreuses rivières et ruisseaux alimentent une végétation luxuriante aux très nombreuses forêts de pins et d'eucalyptus qui s'étendent à perte de vue. Ces forêts sont idéales pour la balade, le trek, la promenade à cheval ou à vélo.

Tous les sports de mer peuvent être pratiqués sur de nombreux spots reconnus (surf, chasse sous-marine).

Cette région est également renommée pour ses nombreux golfs de qualité.

La région de la Côte d'argent compte aussi un certain nombre de villes culturelles reconnues patrimoine mondial par l'UNESCO (Obidos, Fatima, Alcobaca.....).



## GOLFS PROCHES DE MAR A VISTA

- — Praia d'El Rey Golf & Beach Resort
- — Guardian Bom Sucesso Golf
- — Royal Óbidos Spa & Golf Resort
- — West Cliffs

# LA VAGUE DE NAZARÉ



Le Canyon de Nazaré est un canyon sous-marin au large du promontoire St Miguel.

Il a une profondeur de 5.000 mètres et provoque de grosses vagues face au promontoire et sur la plage de Praia do Norte entre octobre et février faisant de Nazaré un spot incontournable dans le monde du surf.

C'est le seul spot au monde de vagues géantes situé sur le littoral !

Le «Nazaré Challenge» 2018, épreuve qualificative du Big Wave Tour qui a lieu, en principe, chaque année entre octobre et février, a tenu toutes ses promesses avec des vagues énormes que l'on n'aurait même pas imaginées surfables à la rame il y a quelques années.

*"Je ne peux pas y croire, c'est fou ! Quelle journée, c'était juste parfait, un Nazaré parfait, le rêve "*

*Grant Baker, vainqueur du Nazaré Challenge 2018*

Le 1<sup>er</sup> Novembre 2011, le surfeur hawaïen de 44 ans, Garrett McNamara a réalisé l'inimaginable : surfer une vague de 23,77 mètres à Praia do Norte, à Nazaré !

Cette année là, il a battu le record du monde du Guinness Book et la photo du photographe Portugais António Manuel Silva a parcouru la terre entière, laissant tout le monde le souffle coupé et faisant de Nazaré la ville du Portugal la plus en vogue à l'étranger.

Depuis, le record a été battu par le brésilien Rodrigo Koxa, qui a surfé le 08 Novembre 2018 une vague de 24,38 mètres sur le spot de Nazaré.



# LE PROJET

Résidence d'appartements de **grand standing** située sur la falaise de Perderneira, face à l'océan et à la Marina de Nazaré, la résidence Mar a Vista séduira les citadins tout comme les amoureux de la nature.

La résidence en copropriété se compose de **40 appartements** organisée en **6 typologies différentes**.

Elle se compose de T1, de T2, T2s, T2 en duplex, de T3s et T3s en duplex.

Cette diversité permet de répondre à une grande variété de besoins des futurs propriétaires.

Les T2s et T3s, permettent à chacun des propriétaires concernés de résider dans son appartement tout en ayant la possibilité de rendre indépendant un espace constitué d'une chambre et d'une salle de bain.

L'**architecture moderne et épurée** de la résidence privilégie les matériaux et tonalités naturelles.

Chaque appartement est composé de **pièces vastes et lumineuses**, ainsi que d'un **spacieux living** prolongé selon les cas d'une **magnifique terrasse**, d'un large balcon ou de terrasse-jardin au rez-de-chaussée.

La grande majorité des appartements bénéficie d'une **vue exceptionnelle sur l'océan**.

Les appartements situés au dernier étage ainsi que les duplex bénéficiant également du dernier étage auront chacun une **terrasse panoramique en toiture aménagée avec jacuzzi**.

Ils comprennent aussi des cuisines équipées ouvertes sur le salon, de belles chambres, des salles de bain raffinées et de nombreux rangements.



\* Permis de construire architectural délivré par la CM de Nazaré le 16 août 2017 sous le numéro Processo n°518 /17

\* Permis de "spécialités" délivré par la Commune de Nazaré le 23 avril 2018 sous le n° 247/2018

\* Permis d'autorisation pour le démarrage des travaux délivré par la Commune de Nazaré le 13 novembre 2018 sous le n° 90/18



Images non contractuelles

### Des espaces extérieurs d'exception

A chaque niveau de la résidence vous pourrez bénéficier de vastes espaces extérieurs :

- Grandes terrasses jardin pour le rez-de -chaussée
- Spacieux balcons au 1<sup>er</sup> étage.
- Au 2<sup>ème</sup> étage, des balcons et de magnifiques rooftops aménagés avec jacuzzi, jardinières plantées en séparation des terrasses privatives et moquette de gazon synthétique.

A *Mar a Vista* le bonheur est (aussi) à l'extérieur !

### Des services pour vous faciliter la vie

Un minibus privé assurera à la demande une navette pour relier la résidence à la plage de Praia et au marché de Nazaré. D'autres services pourront être fournis (nettoyage des appartements, garde d'enfants, locations de voiture et bicyclettes, tourisme etc...) L'ensemble de ces services seront sur demande et selon un barème tarifaire réservé aux résidents.

### Des équipements communs qui raviront toute la famille

Deux piscines seront installées une pour les enfants et une pour les plus grands avec un espace dédié au bien-être.

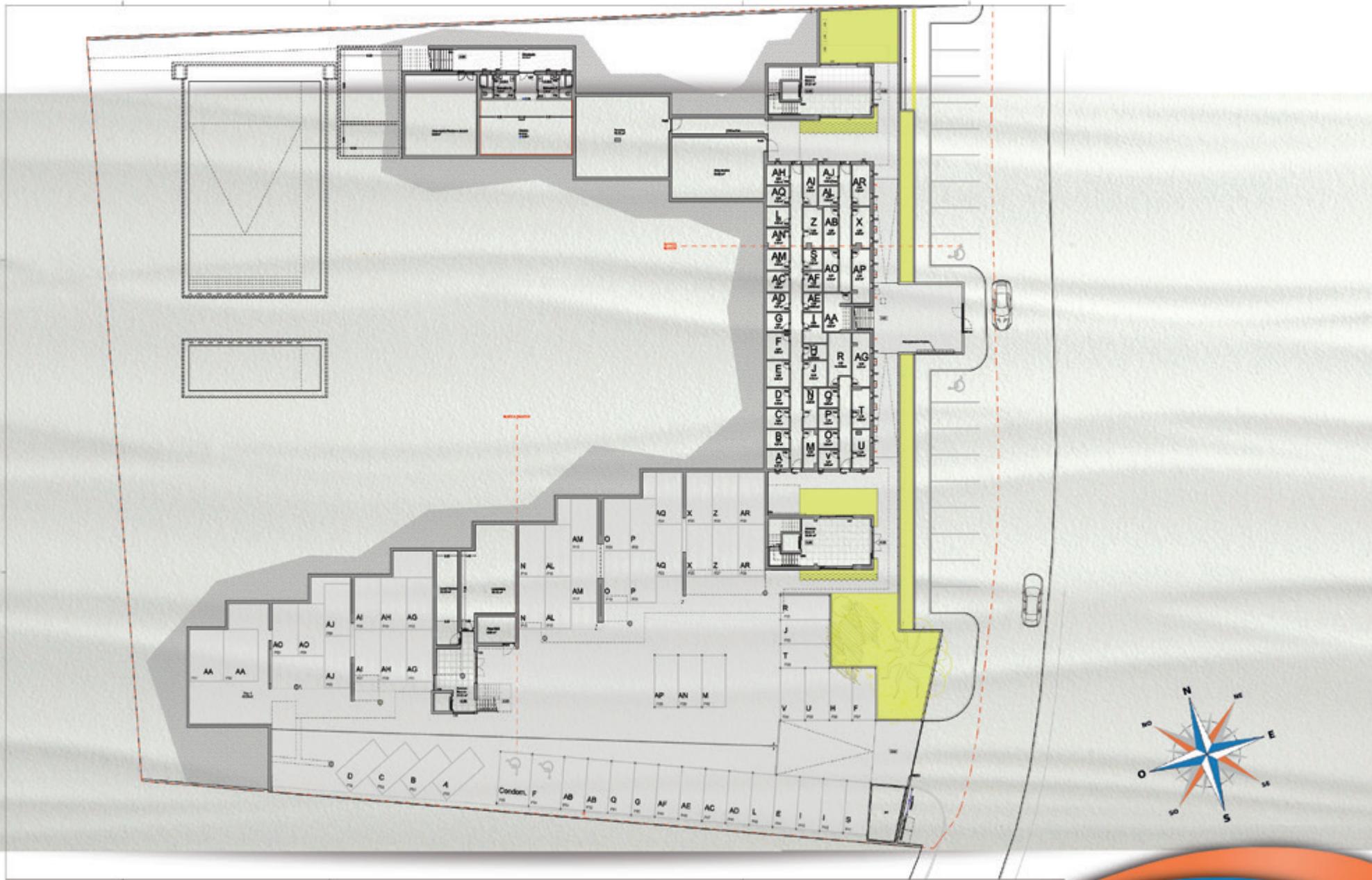
Les jardins arborés et fleuris vous inciteront à la détente et vous permettront de partager des moments de convivialité entre résidents.

Pour les plus sportifs une salle de fitness entièrement équipée par le promoteur sera à votre disposition.



Image non contractuelle

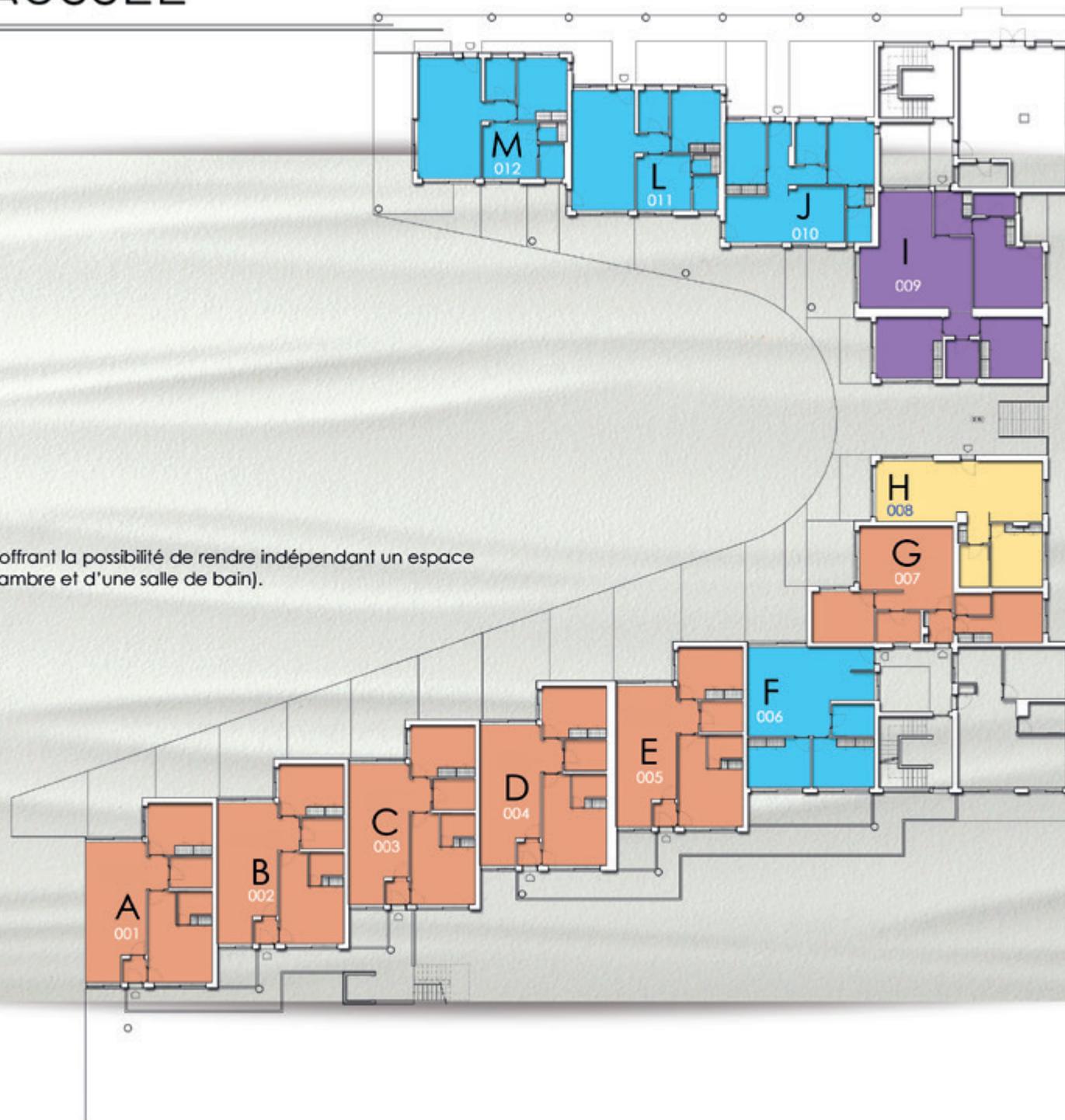
# PLACES DE PARKING ET SOUS-SOL

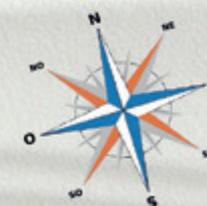
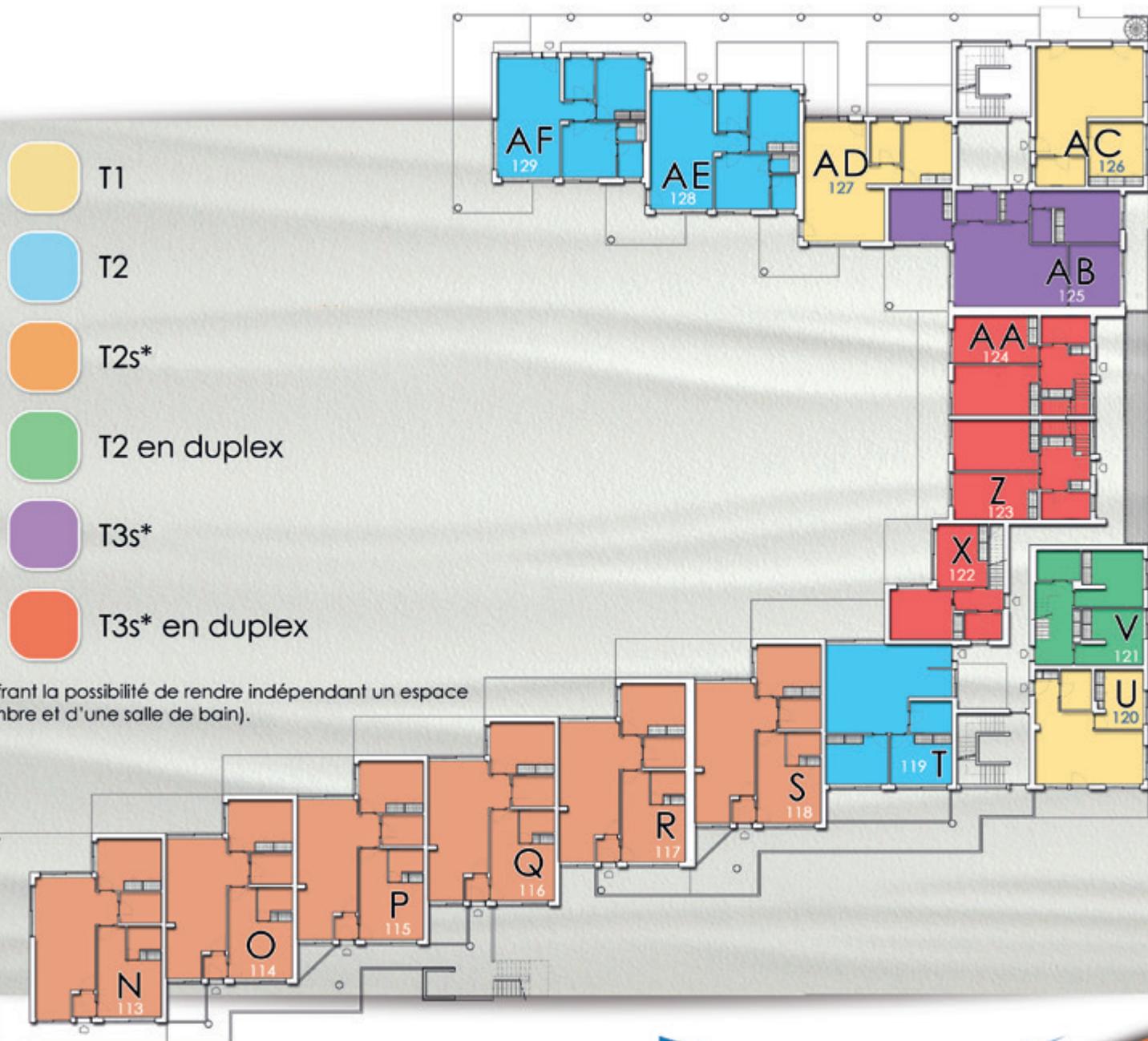


# REZ-DE-CHAUSSÉE

-  T1
-  T2
-  T2s\*
-  T3s\*

\*(s = Appartement offrant la possibilité de rendre indépendant un espace constitué d'une chambre et d'une salle de bain).

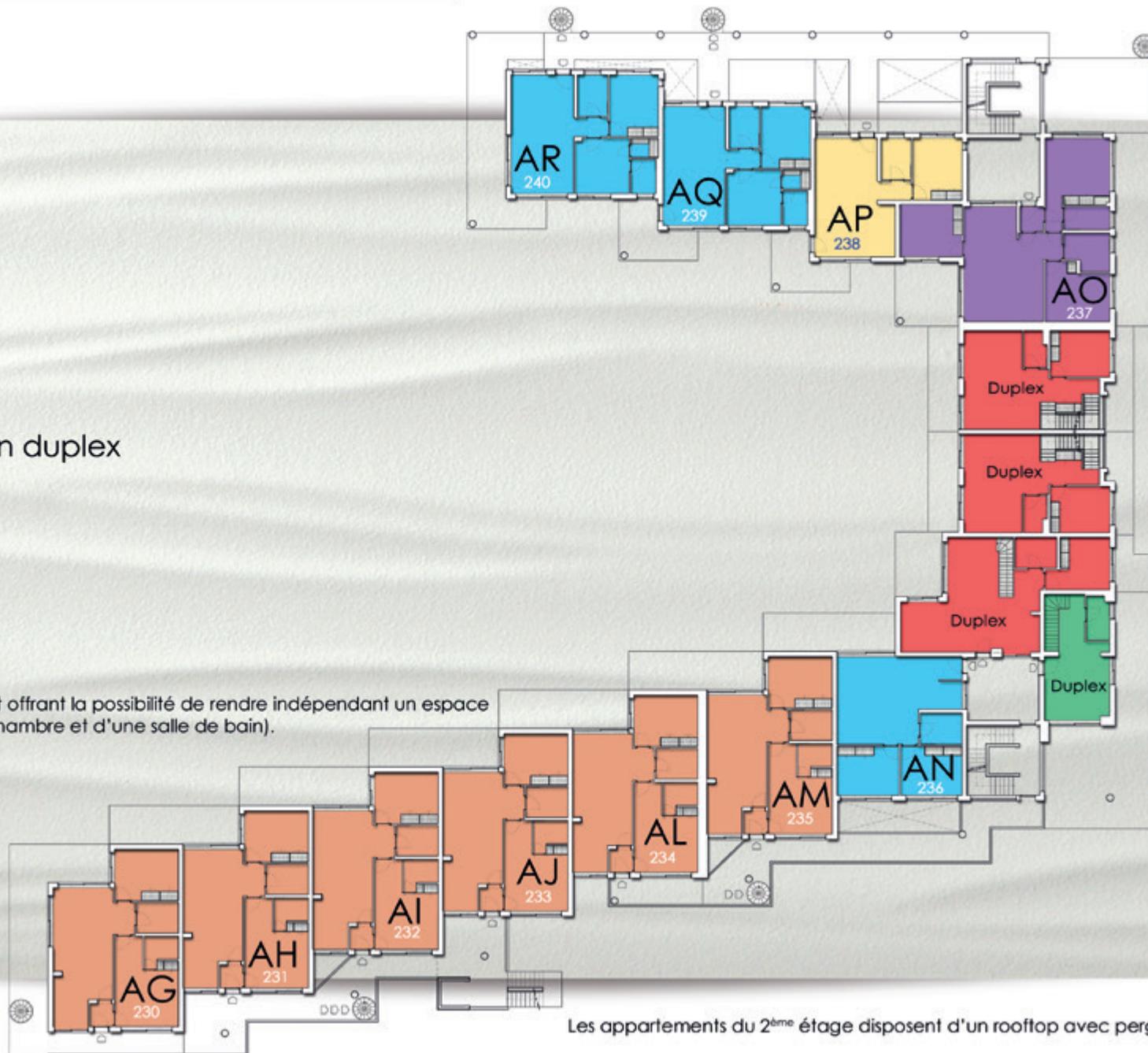




# LE 2<sup>ème</sup> ETAGE

-  T1
-  T2
-  T2s\*
-  T2 en duplex
-  T3s\*
-  T3s

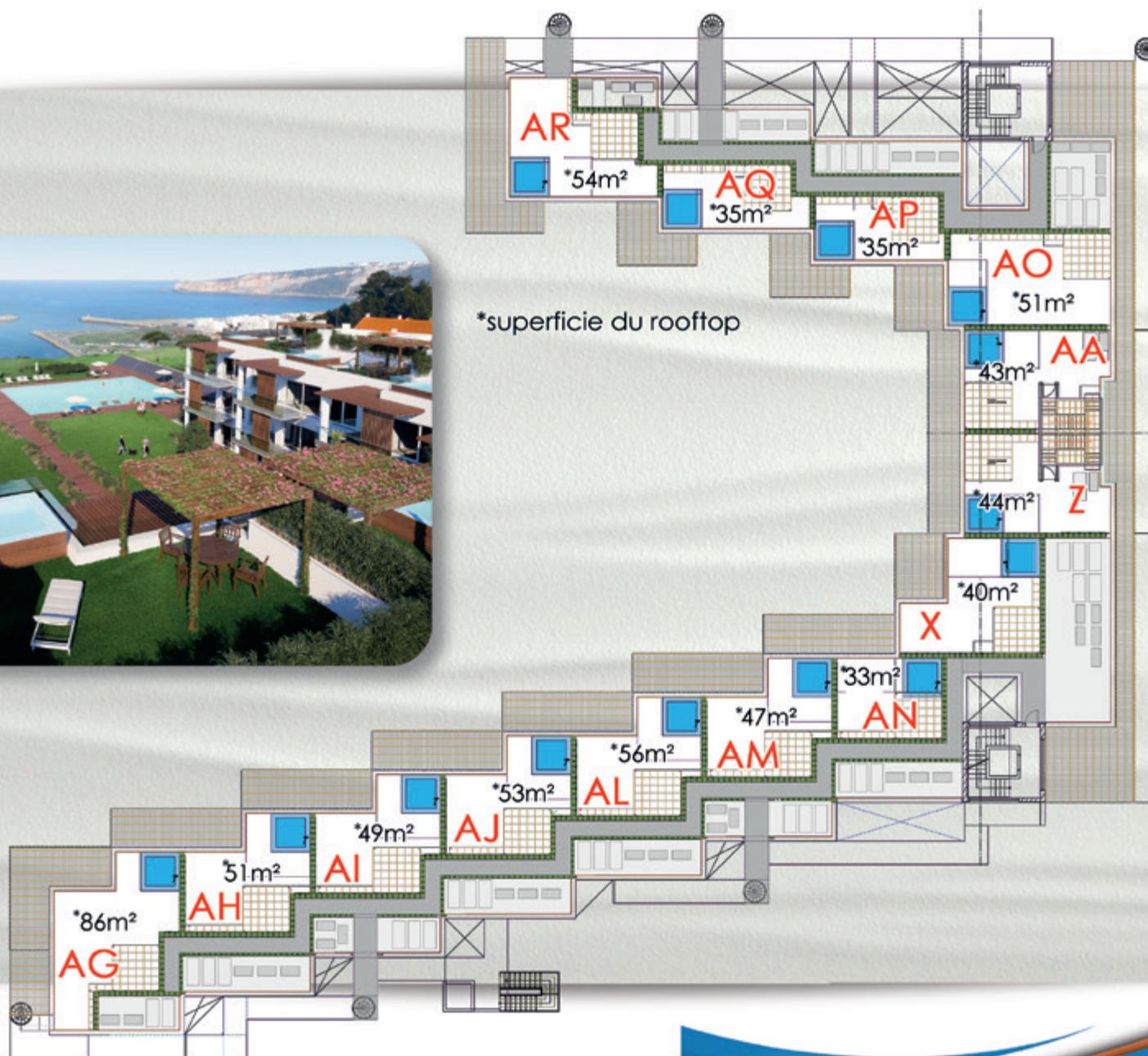
\*s = Appartement offrant la possibilité de rendre indépendant un espace constitué d'une chambre et d'une salle de bain).



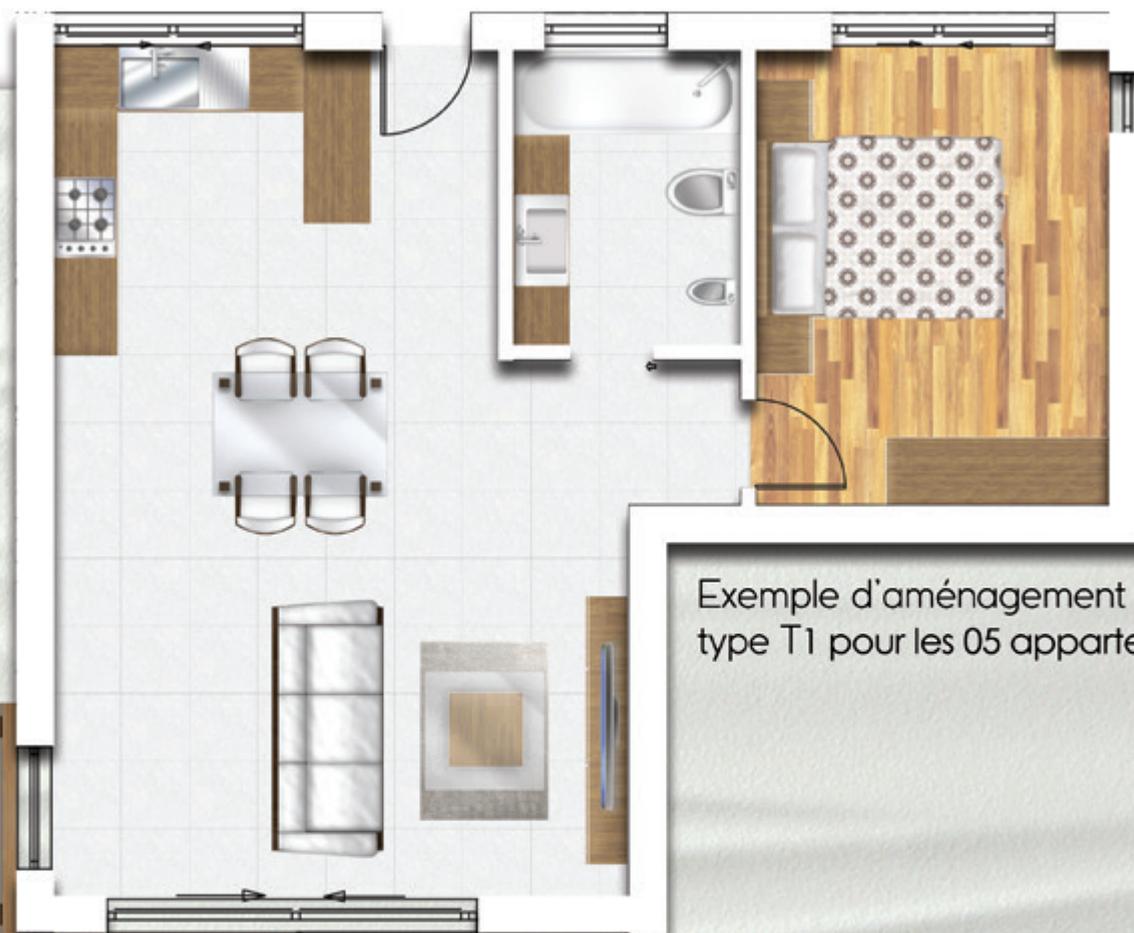
Les appartements du 2<sup>ème</sup> étage disposent d'un rooftop avec pergola et jacuzzi (voir P.15)

# 14 ROOFTOPS PRIVÉS AMÉNAGÉS (jacuzzi-espaces verts)

VUE EXCEPTIONNELLE



# APPARTEMENT T1 PLAN TYPE



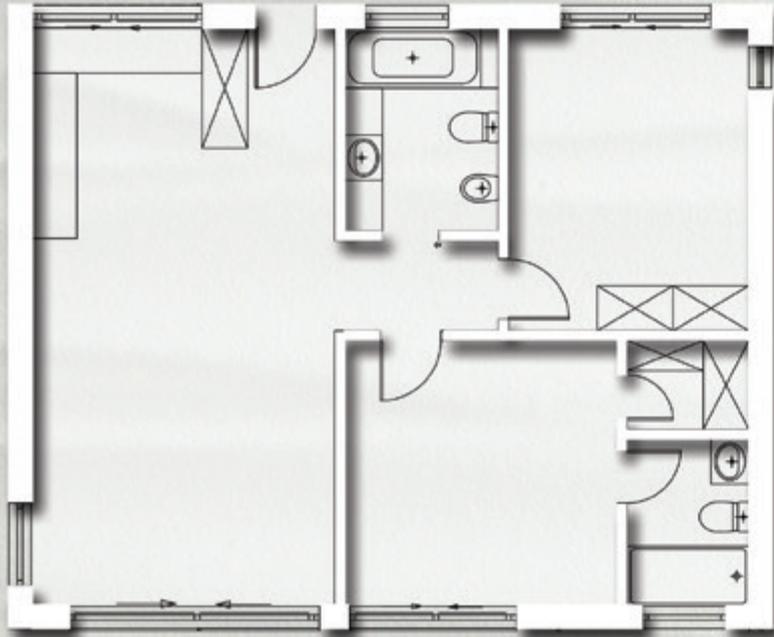
Exemple d'aménagement  
type T1 pour les 05 appartements

Image non contractuelle

|  |   |
|--|---|
| Pièces   | T1 (1 chambre)                            |
| Surface de vente*  | de 73 m <sup>2</sup> à 127 m <sup>2</sup> |
| Surface jardin / terrasse / balcon<br>(en fonction de l'étage) | de 13 m <sup>2</sup> à 61 m <sup>2</sup>  |

\* Surface construite y compris murs extérieurs sauf pour les murs mitoyens comptés pour la moitié de leurs épaisseurs (Art. 67 alinéa 2a du RGEU) + terrasse(s) et/ou balcon(s)  
Le parking et la cave ne sont pas inclus dans le calcul de la surface.

# APPARTEMENT T2 PLAN TYPE



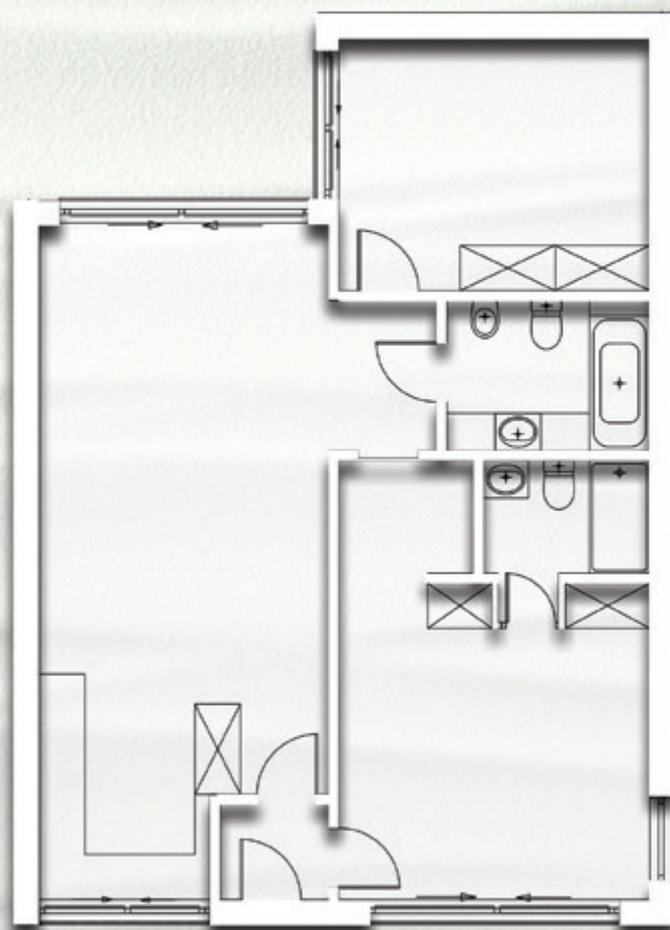
Exemple d'aménagement  
type T2 pour les 10 appartements

|  |  |
|--|--|
| Pièces   | T2 (2 chambres)                            |
| Surface de vente*  | de 103 m <sup>2</sup> à 179 m <sup>2</sup> |
| Surface jardin / terrasse / balcon<br>(en fonction de l'étage) | de 21 m <sup>2</sup> à 95 m <sup>2</sup>   |

\* Surface construite y compris murs extérieurs sauf pour les murs mitoyens comptés pour la moitié de leurs épaisseurs (Art. 67 alinéa 2a du RGEU) + terrasse(s) et/ou balcon(s)  
Le parking et la cave ne sont pas inclus dans le calcul de la surface.

# APPARTEMENT T2S\* \* (s = Appartement offrant la possibilité de rendre indépendant un espace constitué d'une chambre et d'une salle de bain).

## PLAN TYPE



Exemple d'aménagement  
type T2s pour les 18 appartements

|  |  |
|--|--|
| Pièces   | T2s (2 chambres)                           |
| Surface de vente**   | de 102 m <sup>2</sup> à 238 m <sup>2</sup> |
| Surface jardin / terrasse / balcon<br>(en fonction de l'étage) | de 19 m <sup>2</sup> à 142 m <sup>2</sup>  |

\*\* Surface construite y compris murs extérieurs sauf pour les murs mitoyens comptés pour la moitié de leurs épaisseurs (Art. 67 alinéa 2a du RGEU) + terrasse(s) et/ou balcon(s)  
Le parking et la cave ne sont pas inclus dans le calcul de la surface.

# APPARTEMENT T2 en Duplex PLAN TYPE

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Pièces            | T2 (2 chambres)     |
| Surface de vente* | 173 m <sup>2</sup>  |
| Surface terrasse  | 71.5 m <sup>2</sup> |

\* Surface construite y compris murs extérieurs sauf pour les murs mitoyens comptés pour la moitié de leurs épaisseurs (Art. 67 alinéa 2a du RGEU) + terrasse(s) et/ou balcon(s)  
Le parking et la cave ne sont pas inclus dans le calcul de la surface.



Exemple d'aménagement  
type T2 en duplex  
pour 01 appartement

# APPARTEMENT T3s\* \*(s = Appartement offrant la possibilité de rendre indépendant un espace constitué d'une chambre et d'une salle de bain).

## PLAN TYPE



Exemple d'aménagement type T3s pour les 03 appartements

|  |  |
|--|--|
| Pièces   | T3s (3 chambres)                           |
| Surface de vente**   | de 136 m <sup>2</sup> à 219 m <sup>2</sup> |
| Surface jardin / terrasse / balcon<br>(en fonction de l'étage) | de 30 m <sup>2</sup> à 101 m <sup>2</sup>  |

\*\* Surface construite y compris murs extérieurs sauf pour les murs mitoyens comptés pour la moitié de leurs épaisseurs (Art. 67 alinéa 2a du RGEU) + terrasse(s) et/ou balcon(s)  
Le parking et la cave ne sont pas inclus dans le calcul de la surface.

\*(s = Appartement offrant la possibilité de rendre indépendant un espace constitué d'une chambre et d'une salle de bain).

# APPARTEMENT T3S\* en Duplex PLAN TYPE

Exemple d'aménagement  
type T3s  
pour les 3 appartements



|  |  |
|--|--|
| Pièces   | T3s (3 chambres)                           |
| Surface de vente**   | de 212 m <sup>2</sup> à 228 m <sup>2</sup> |
| Surface jardin / terrasse / balcon<br>(en fonction de l'étage) | de 72 m <sup>2</sup> à 91m <sup>2</sup>    |

\*\* Surface construite y compris murs extérieurs sauf pour les murs mitoyens comptés pour la moitié de leurs épaisseurs (Art. 67 alinéa 2a du RGEU) + terrasse(s) et/ou balcon(s)  
Le parking et la cave ne sont pas inclus dans le calcul de la surface.

## INFORMATIONS SUR LE PROJET DE CONSTRUCTION

- ✓ Permis de construire architectural délivré par la CM (Camara Municipal) de Nazaré le 16 août 2017 sous le numéro Processo nº518 /17
- ✓ Permis de "spécialités" délivré par la Commune de Nazaré le 23 avril 2018 sous le numéro 247/2018
- ✓ Permis d'autorisation pour le démarrage des travaux délivré par la Commune de Nazaré le 13 novembre 2018 sous le nº 90/18
- ✓ Livraison dernier trimestre 2021

### Quelle est la procédure d'acquisition et quelles sont les garanties données à l'acquéreur ?

- ✓ Le projet de Mar a Vista est directement développé par une entreprise Portugaise dont l'actionnaire principal est une entreprise Suisse de construction, Les Charmoises Immobilier SA ([www.charmoises-immo.ch](http://www.charmoises-immo.ch)) au bénéfice de plus de 30 ans d'expériences et de solides références.
- ✓ La vente commencera par la signature d'un contrat de promesse d'achat et de vente et sera officialisée par l'acte notarié.
- ✓ Les versements prévus au moment de la réservation et du compromis de vente (CPCV) seront versés sur le compte ouvert auprès de la banque Millenium BCP, selon les conditions ci-dessous.

## CALENDRIER DES ENGAGEMENTS ET PAIEMENTS

- ✓ Signature du contrat de réservation : 5'000€
- ✓ Signature du contrat d'achat-vente (CPCV) : 20% (dont la réservation de € 5'000 déjà versée)
- ✓ 90 jours après le contrat de promesse d'achat et de vente (CPCV): 30% (pour acquisition sans financement bancaire)
- ✓ Signature de l'acte notarié d'acquisition avec remise des clefs des appartements : 80% ou 50% selon qu'il y ait ou pas de financement bancaire

## DESCRIPTIF COMMERCIAL SIMPLIFIÉ DES FINITIONS, PRESTATIONS ET ÉQUIPEMENTS

- ✓ Air conditionné individuel par système réversible chaud et froid
- ✓ Eau chaude sanitaire individuelle par pompe à chaleur
- ✓ Isolation thermique assurant une performance énergétique de classe A
- ✓ Isolation acoustique très soignée
- ✓ Placards intégrés
- ✓ Cuisines équipées avec appareils électro-ménagers de marque
- ✓ Fenêtres et portes-fenêtres avec double vitrage
- ✓ Porte palière sécurisée trois points
- ✓ Volets roulants électriques
- ✓ Sols et plinthes carrelage pour salons, salle-à-manger, cuisine, circulations et salles-de-bains
- ✓ Salles-de bains carrelées toute hauteur
- ✓ Sols et plinthes en parquet ou carrelage pour chambres
- ✓ Douches italiennes et/ou baignoires avec parois de verre pour les douches
- ✓ Robinetterie de marque
- ✓ Sol des terrasses et balcons-terrasses recouvert de deck ou de carrelage selon les niveaux
- ✓ Prises télévision dans le séjour et les chambres
- ✓ 1 raccordement téléphone /Internet par appartement
- ✓ Vidéophone

## DESCRIPTIF DES PARTIES COMMUNES

### Au sous-sol :

- ✓ Parkings, box-caves et salles techniques
- ✓ Vestiaire avec douches et wc attenants à la piscine
- ✓ Salle de Fitness équipée
- ✓ 3 Ascenseurs

### Dans l'espace vert aménagé :

- ✓ Piscine pour adultes chauffée
- ✓ Bassin pour enfants chauffé
- ✓ Portail piétons à ouverture électrique avec vidéophone
- ✓ Portail garage motorisé à télécommande individuelle

### Notes :

**Calcul de la surface brute :** Surface construite y compris murs extérieurs sauf pour les murs mitoyens comptés pour la moitié de leurs épaisseurs .Art. 67 alinéa 2a du RGEU (les surfaces peuvent varier légèrement en fonction des exigences techniques liées à la statique du bâtiment, aux choix des matériaux, aux épaisseurs des revêtements et aux tolérances de réalisation).

# LES PROMOTEURS

## LES CHARMOISES IMMOBILIER SA



Rue du Centre 30  
CH-1637 Charmey  
Suisse

Edouard Radell  
Mobile : +41(0)78 733 86 76

[administration@charmoises-immo.ch](mailto:administration@charmoises-immo.ch)

[www.charmoises-immo.ch](http://www.charmoises-immo.ch)

## ATLANTICKISSES SA



NIF 513497994  
Praça Sousa de Oliveira 25  
2450-159 Nazaré  
Portugal

Richard Benlolo  
Mobile : +351 910 807 330

[benlolo@atlantickisses.com](mailto:benlolo@atlantickisses.com)  
[rbenlolo@portimmo.ch](mailto:rbenlolo@portimmo.ch)

# COMMERCIALISATION



## ATLANTICKISSES SA

NIF 513497994  
Praça Sousa de Oliveira 25  
2450-159 Nazaré  
Portugal

Richard Benlolo  
Mobile : +351 910 807 330

[benlolo@atlantickisses.com](mailto:benlolo@atlantickisses.com)  
[rbenlolo@portimmo.ch](mailto:rbenlolo@portimmo.ch)



[www.maravista.pt](http://www.maravista.pt)