

Audresselles - 62

L'ORÉE DES CAPS



LA PERLE DE LA CÔTE D'OPALE

Entre Wissant et Wimereux, Audresselles est un village pittoresque, particulièrement prisé pour son authenticité et ses paysages naturels encore sauvages.

Avec l'arrivée des plaisanciers au XIX^e siècle, le village s'est embelli de villas Belle-Époque qui côtoient les maisons de pêcheurs traditionnelles. Ici, la culture maritime demeure bien vivante. Les flobarts, larges embarcations en forme de coque de noix, typiques de la Côte d'Opale, sont toujours utilisés pour la pêche en mer.

Le littoral d'Audresselles s'étend autour de deux plages de sable et de galets, séparées par une zone rocheuse appelée « La Côte de Fer ». Entre baignade, activités nautiques et cueillette des moules à marée

basse, les loisirs liés à la mer font le bonheur des familles. Les amateurs de nature apprécient également les sentiers de randonnée, dont le GR 120, qui offre un panorama spectaculaire sur la Manche et conduit jusqu'au Cap Gris-Nez.

Au quotidien, vous disposez des commerces, du marché organisé chaque lundi matin, des restaurants et vous accompagnez les enfants à l'école. Tout se fait à pied, dans une atmosphère conviviale où il fait bon prendre le temps de vivre.



Vue sur Audresselles et la plage du Noirda

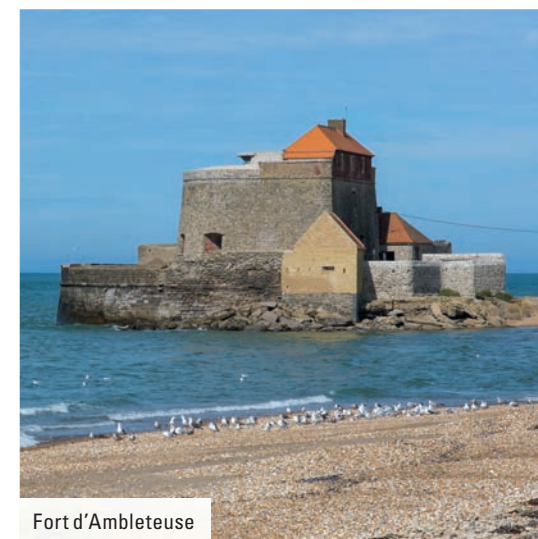
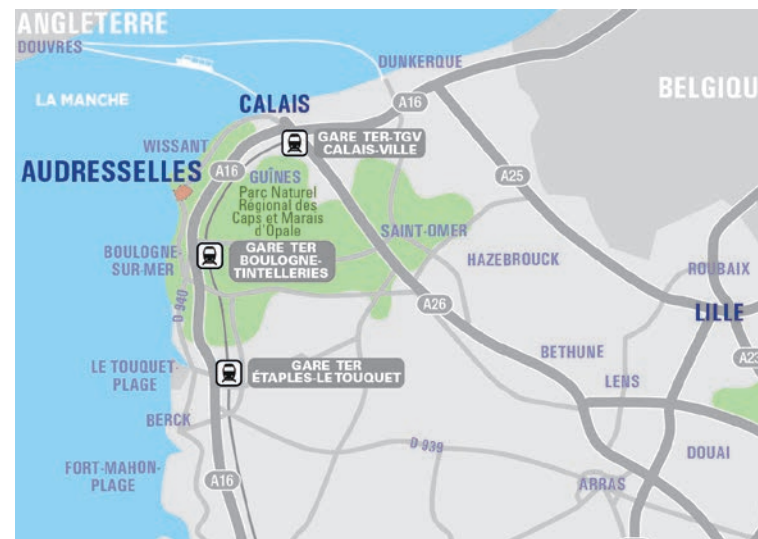


Vue sur les falaises du Cap Blanc-Nez



BON À SAVOIR

Intimement liée à la mer, la commune d'Audresselles est connue pour ses restaurants de fruits de mer, souvent approvisionnés directement par les pêcheurs. Chaque été, la fête du crabe met en lumière les produits du terroir et les producteurs locaux.



Fort d'Ambleteuse



RUE PHILIPPE AUGUSTE JEANRON, UNE ADRESSE PAISIBLE, TOUTE PROCHE DE LA PLAGE



LES TRANSPORTS

/ Arrêt de bus, ligne 427, à 6 min* à pied, reliant la gare SNCF de Boulogne-sur-Mer, Ambleteuse, Wimereux et Calais

/ Gare TER de Wimille-Wimereux à 12 min* en voiture

/ Eurotunnel Le Shuttle pour l'Angleterre à 22 min* en voiture

/ Ambleteuse à 6 min* en vélo

/ Wimereux centre à 13 min* en voiture et Wissant à 15 min* en voiture



LES LOISIRS

/ Plage à 5 min* à pied

/ Golf de Wimereux à 9 min* en voiture



LES ÉTUDES

/ École maternelle et élémentaire Les Flobarts à 5 min* à pied



LE QUOTIDIEN

/ Mairie à 4 min* à pied

/ Marché hebdomadaire à 7 min* à pied

/ Supérette à 8 min* à pied

/ Restaurants dans un rayon de 8 min* à pied

/ Ferme de Selles à 5 min* en voiture

/ Centre commercial Cité Europe à 20 min* en voiture



Vue sur les maisons Nina et Claire (lots 22 à 24) depuis l'allée du domaine

TRADITION ET ÉLÉGANCE

L'Orée des Caps réserve un cadre de vie privilégié à 5 min* à pied de la plage, au sein d'un environnement pavillonnaire et champêtre.

Avec élégance, ses maisons individuelles s'inspirent de l'architecture traditionnelle locale. Les façades lumineuses sont habillées d'un enduit blanc. Elles reposent sur un socle souligné d'une note gris anthracite, en hommage au soubassement de coaltar typique des maisons de pêcheurs d'Audresselles.

Les encadrements des fenêtres se distinguent par une teinte beige écru, tandis que les toitures en tuiles orangé clair, parfois rehaussées de lucarnes et de chiens-assis, ajoutent à la qualité de conception.

Afin de créer une belle harmonie d'ensemble, la porte d'entrée et la porte du garage reprennent la même couleur que les volets en bois peints, en vert, en bleu ou en brun clair.

Pour davantage de tranquillité, L'Orée des Caps prend place en retrait de la rue Philippe Auguste Jeanron. Une voie de circulation douce forme une boucle pour desservir l'ensemble des maisons. Outre les jardins privatifs, le domaine bénéficie d'un cadre généreusement arboré et accueille une prairie commune, fleurie et engazonnée.



**Un domaine préservé et
soigneusement paysagé**



**Une architecture
traditionnelle locale**



**Garage
privatif clos**



**Une à deux places
extérieures supplémentaires**

LA QUALITÉ DE VIE UNIQUE D'UNE MAISON





Vue sur le salon d'une maison, modèle Clara, de 3 chambres

UNE MAISON, SON JARDIN, LE BONHEUR

L'Orée des Caps dévoile 30 maisons déclinées en 5 modèles distincts : Nina, Claire, Clara, Alexia, Célia. Chaque famille trouve ainsi la maison qui lui correspond parfaitement.

De 3 ou 4 chambres, elles offrent de belles superficies allant jusqu'à 109 m² et une variété de plans pour répondre à tous les modes de vie.

La pièce principale est composée d'un séjour lumineux en double voire triple exposition, d'une cuisine ouverte fonctionnelle et d'un coin salon pour se détendre en famille ou entre amis. À cet espace généreux, les modèles Claire et Nina ajoutent une suite parentale en rez-de-jardin.

À l'étage, parents et enfants disposent de leurs chambres, en toute intimité. Elles sont complétées par une salle de bains sur le palier et l'une d'elles, pour le modèle Nina, est aménagée en suite parentale.

Chaque maison se prolonge d'une terrasse d'au moins 9 m² et d'un jardin privatif engazonné. Cet écrin de verdure invite à apprécier les beaux jours et la quiétude qui règne au sein du domaine.



**5 modèles de maisons,
déclinés en étage ou combles**



**Suite parentale
pour certaines**



**Double et triple
exposition**



**Jardins privatifs
avec terrasse**

LE CONFORT DURABLE AU QUOTIDIEN



Des finitions soignées pour un intérieur prêt à vivre

- / Carrelage dans les pièces en rez-de-jardin et les pièces humides à l'étage
- / Stratifié dans les chambres et dégagement à l'étage
- / Peinture blanche, finition mate velours
- / Faïence selon notice dans les salles de bains et salles d'eau
- / Meuble vasque à tiroirs, miroir et appliques lumineuses
- / WC suspendus
- / Placards aménagés avec tablette chapelière et tringle
- / Point lumineux, prise étanche et robinet de puisage dans les jardins



Des accès sécurisés pour une tranquillité absolue

- / Porte d'entrée à âme isolante serrure 3 points
- / Garage avec porte motorisée



Un confort acoustique et thermique pour un bien-être au quotidien

- / Fenêtres et portes-fenêtres avec double vitrage isolant dans chaque pièce
- / Volets roulants PVC avec motorisation électrique dans les pièces sèches
- / Doublage thermique intérieur et doublage acoustique
- / Cloisons Placostil® 72 mm



Des économies d'énergie pour des factures plus douces

- / La production de l'eau chaude sanitaire sera assurée par une pompe à chaleur air/eau.
- / Le chauffage sera assuré par des radiateurs en acier laqué à circulation d'eau chaude
- / Sèche-serviettes électrique pour les salles de bains et salles d'eau

Une approche environnementale centrée sur l'humain et la durabilité

Nous mettons tout en œuvre pour créer des lieux de vie respectueux de l'environnement et pensés pour vous, qui privilégient durabilité des matériaux, performance énergétique et minimisation de l'empreinte carbone.



C'est pourquoi, à Audresselles pour L'Orée des Caps, nous avons :

- / Favorisé une isolation thermique optimale et adopté les principes de conception bioclimatique pour une consommation énergétique maîtrisée et des factures réduites,
- / Mis en œuvre de systèmes énergétiques bas carbone permettant l'atteinte d'un DPE performant préservant la valeur de votre bien dans la durée,
- / Recours à des principes de conception favorisant le confort d'été, dans une logique d'adaptation au changement climatique,
- / Utilisé des équipements hydro-économes, pour limiter les factures et économiser la ressource en eau,
- / Sélectionné les matériaux biosourcés sur la base d'une certification PEFC et/ou FSC, afin de préserver les ressources naturelles et la biodiversité,
- / Adopté la charte « Chantier Vert et Faible Nuisance » favorisant l'économie circulaire et les matériaux sains.

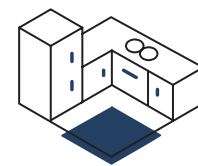


Découvrez nos Showrooms

CONCEVOIR UN INTÉRIEUR À VOTRE IMAGE

Nos équipes Aménagement Intérieur sont à vos côtés pour adapter le plan de votre appartement ou de votre maison à votre style de vie, que vous souhaitiez supprimer une cloison, déplacer des prises électriques, remplacer une baignoire par une douche...

Côté décoration, grâce à nos showrooms, vous pourrez découvrir l'ensemble des gammes, matériaux, teintes et prestations. Nos spécialistes en décoration intérieure vous guideront dans le choix de vos revêtements de sols et faïences, parmi une large sélection de prestations contractuelles.



Avec Kaufman & Broad, profitez d'une différence notable : **une cuisine personnalisée avec notre conseiller spécialisé, entièrement équipée et installée à la livraison de votre logement.**



Envie d'aller plus loin ?

De nombreuses prestations optionnelles s'offrent à vous : aménagement de placard ou de dressing, meuble de salle de bains, revêtements de sol, peinture murale personnalisée... De plus, vous pouvez intégrer le coût prévisionnel, dès la réservation, dans votre prix d'acquisition et votre financement. Vous profitez ainsi du logement de vos rêves dès la livraison, sans compromis ni travaux supplémentaires.



Et grâce à l'éco-score Showroom, évaluez l'impact carbone de nos prestations, de leur conception et fabrication à leur livraison et installation chez vous.

À VOS CÔTÉS DEPUIS PRÈS DE 60 ANS

Chez Kaufman & Broad, c'est en vous observant et en vous écoutant que nous imaginons des appartements et des maisons adaptés à vos besoins et vos attentes. Nous intégrons les nouvelles façons d'habiter, de travailler, de se déplacer et de se divertir pour améliorer votre quotidien.

C'est pourquoi nous vous accompagnons à chaque étape de votre projet immobilier, avec des services conçus pour vous simplifier la vie et vous offrir une expérience sereine et personnalisée :

- / **Des logements fonctionnels et agréables à vivre** grâce à des plans optimisés par notre service d'architectes intégré
- / **Un accompagnement personnalisé** tout au long de votre projet, grâce à nos experts
- / **Une solution de financement clé en main** proposée par nos partenaires financiers
- / **Des partenariats privilégiés** avec des acteurs majeurs de l'immobilier et de la gestion locative pour un investissement serein.

Une réalisation de l'agence Kaufman & Broad Lille
238, boulevard Clemenceau - 59700 Marcq-en-Barœul

kaufmanbroad.fr

0 800 544 000

**Service & appel
gratuits**

* Source Google Maps. Kaufman & Broad Immo Société en Nom Collectif au capital de 1 000 euros - RCS Nanterre 479 289 233 - 17, quai du Président Paul Doumer - CS 90001 - 92672 Courbevoie Cedex. Archi : AADA. Paysagiste : CANOPÉE. Pers : Habiteo. Illustration(s) et plans à caractère non contractuel(s), laissé(s) à la libre interprétation de l'artiste et susceptibles d'évolutions de chantier ou pour des raisons administratives. La représentation des prestations extérieures et intérieures est choisie uniquement à titre indicatif (se reporter à la notice descriptive contractuelle). **OSWALD**ORB - 10/2025.



PROSPECTUS

