



LE BALCON DE CERDAGNE

BEAUX APPARTEMENTS
DE STANDING
AU PIED DES PISTES DE SKI



FONT-ROMEU-ODEILLO-VIA

Découvrez

FONT-ROMEU,

un florilège d'activités sportives et culturelles
tout au long de l'année

2



Située au cœur des Pyrénées Orientales, entre la France et l'Espagne, Font-Romeu est une destination très prisée par les familles, les touristes, les retraités et les sportifs.

— FONT-ROMEUE *en Hiver*

UNE STATION DE SKI ANIMÉE

En raison d'une situation géographique idéale et d'une attractivité constante tout au long de l'année, cette commune aux multiples aspects offre une variété d'activités sportives et culturelles, été comme hiver.

Le domaine skiable de **Font-Romeu Pyrénées 2000**, **situé à moins de 2 minutes** en voiture du centre-ville, est un lieu incontournable.

Avec ses **144 km de pistes**, cette station s'étend sur quatre secteurs et bénéficie de toutes les infrastructures nécessaires pour pratiquer de nombreux sports d'hiver, comme le ski de fond, le ski alpin, le ski nordique, le ski raquette, le snowboard ou encore le snowtubing.



— FONT-ROMEU *en Été*

DES ACTIVITÉS DE PLEIN-AIR DIVERSES ET VARIÉES

Avec plus de **300 jours de soleil par an**, ce petit coin de nature au climat privilégié jouit d'une riche biodiversité, ce qui en fait un excellent **coin de paradis** pour les vacances estivales.

De nombreux **parcs d'aventures et de loisirs** siègent à Font-Romeu, avec la pratique d'**activités aquatiques** au sein de parcours sportifs, comme le canyoning, l'escalade ou l'accrobranche. On retrouve notamment le **golf**, le **Grand Four Solaire d'Odeillo**, et de nombreux itinéraires de **randonnées** à pied, à vélo ou à cheval.

La ville propose en sus des **monuments historiques** et **lieux de pèlerinage**, comme la célèbre église **Ermitage Notre-Dame**.

Toutes ces activités complémentaires font de Font-Romeu une ville sportive, culturelle, familiale, artisanale, de bien-être, tournée vers la santé et le respect de l'environnement.



— Autour de FONT-ROMEU

DES ADRESSES INCONTOURNABLES ANIMÉES
ET RESSOURÇANTES

Des activités variées sont accessibles dans un rayon d'environ 30 km autour de la ville :

- **Les célèbres Bains de Saint-Thomas** à Fontpedrouse octroient un moment de détente et de bien-être, abritant des sources d'eau chaude à visée thérapeutique.
- **La commune des Angles** bénéficie d'un des plus grands lacs des Pyrénées françaises, les Bouillouses, mais aussi d'un grand parc zoologique où l'on peut découvrir les animaux sauvages des Pyrénées, dans le respect de leur milieu naturel.
- **La Cerdagne** renferme de nombreuses réserves naturelles, préservant la diversité de la faune et la flore et offrant un panorama à couper le souffle.
- **L'ascension du Canigou et du Carlit**, les plus hauts pics des Pyrénées-Orientales à presque 3 000 m d'altitude, ne se trouvent qu'à quelques kilomètres de Font-Romeu.

Le saviez-vous ?

Font-Romeu, nommée " Ville la plus sportive de France ", possède son propre Centre National d'Entraînement en Altitude, fréquenté par des sportifs de haut niveau et pas moins de 1350 étudiants.

Le cursus de licence STAPS de l'Université de Perpignan a été délocalisé à Font-Romeu, afin de bénéficier de ses structures sportives et du contexte climatique et socio-économique de la Cerdagne axé sur le tourisme montagnard.



— FONT- ROMEU

6



— LES ACCÈS

Située au cœur des Pyrénées Catalanes, en Cerdagne, Font-Romeu fait partie de la communauté de commune de Capcir Haut-Conflent.

La ville est un point d'accès vers l'Espagne et le territoire d'Andorre-la-Vieille :

À 176 km
DE BARCELONE

À 90 km
DE PERPIGNAN



Font-Romeu : une proximité immédiate avec les grands axes

À 1h30
DE L'AÉROPORT
DE PERPIGNAN

À 3h
DE TOULOUSE

À 2h
DE BARCELONE

À 1h40
D'ANDORRE

Choisir
**LE BALCON
DE CERDAGNE**

Une résidence luxueuse
au cœur des sommets pyrénéens





LE BALCON DE CERDAGNE

122

LOGEMENTS
DU STUDIO AU T4

4,5

HECTARES
DE PARC

1800

MÈTRES
D'ALTITUDE

9



“ Découvrez votre appartement au cœur
d'un panorama imprenable ! ”

— POINTS FORTS *de la résidence*



AU CŒUR DU PARC NATUREL DES PYRÉNÉES CATALANES

Somptueux édifice élevé à 1800 m d'altitude, le Balcon de Cerdagne est une **résidence de prestige**, composée de quatre bâtiments.

Situé à Font-Romeu, il en fait un véritable lieu de vie idéal pour les amateurs d'**activités en plein air**, dû à son étroite proximité avec la **station de ski** Pyrénées 2000.



EXCEPTIONNEL ET RARE DANS LE SECTEUR

Alliant confort, esthétisme et respect de l'environnement, le Balcon de Cerdagne est un programme d'exception, proposant à quelques privilégiés des **appartements de standing**, en saisonniers ou en résidences secondaires, allant du studio au T4 duplex.



LE BIEN-ÊTRE AVANT TOUT

La résidence bénéficie d'un cadre de vie **haut de gamme**, pensé pour le confort et le plaisir de ses occupants, avec des **équipements et des prestations raffinées**, telles que de **larges terrasses** avec une vue imprenable sur la Cerdagne et le Canigou, des **celliers** et des **casiers à ski**, des **espaces de co-working**, et bien d'autres surprises à découvrir.

“ Laissez-vous séduire par
le renouveau architectural
de nos pierres centenaires ”

11



— UN LIEU *phare*

Le Balcon de Cerdagne constitue, avec l'Ermitage et le Grand Hôtel, les **édifices phares** de Font-Romeu. Construit en 1924 par la Fédération Générale des Pupilles de l'école publique, ce **bâtiment historique** de la région catalane abritait autrefois un sanatorium à destination des orphelins de l'après-guerre.

Entièrement **réhabilité** depuis plusieurs années, Le Balcon de Cerdagne met à l'honneur cette **pièce noble** au cœur de sa résidence de luxe, dans un cadre privilégié au sein d'une **nature préservée**. Elle accorde ainsi une seconde vie à ce **bâtiment historique**, tout en respectant son architecture authentique.

La résidence se distingue par son allure à la fois **élégante** et **contemporaine**, de manière à offrir à ses résidents une qualité exceptionnelle en matière de **sécurité**, d'**isolation** et d'**esthétisme**.



*“La résidence s’insère harmonieusement
au sein des somptueux paysages alpins
qui l’entourent.”*

UNE RENAISSANCE AUX ALLURES CONTEMPORAINES

Symbiose entre modernisme et traditionalisme catalan, la bâtisse a été restaurée dans son ensemble, de la façade aux toitures, selon les normes énergétiques et environnementales en vigueur. Les façades extérieures arborent un enduit teinté gris clair en finition talochée fin, en vue d'apporter du charme et de la douceur à ce bâtiment authentique, dont les murs périphériques en pierres antiques ont été conservés en y ajoutant un isolant thermique.

Habitez

13 **DES APPARTEMENTS**

où le standing sert le confort





14

122 LOGEMENTS

du studio au T4 duplex

De larges fenêtres habillent les façades des immeubles, de manière à **faire entrer la lumière** dans les appartements. Les menuiseries extérieures se présentent en finition **thermolaquée** sur les modèles en aluminium, et en finition **plaxée bois** pour les menuiseries PVC. Une attention particulière est portée sur l'aménagement des **espaces verts** autour de la résidence, avec la plantation de plusieurs variétés d'arbres pour un dépaysement total.

Répartis au sein de quatre bâtiments, la résidence le Balcon de Cerdagne totalise 122 logements, déployés sous forme de studio jusqu'au T4 duplex.

— DES LOGEMENTS *prestigieux*

UN ENVIRONNEMENT LUMINEUX ET ACCUEILLANT

Idéalement agencés, les appartements présentent de larges baies vitrées et velux en châssis PVC plaxé bois **double vitrage**, conçus pour offrir un **confort thermique** et **phonique** à l'ensemble de ses résidents.

Les logements bénéficient de charmantes **terrasses**, surplombant le point culminant du somptueux paysage des Pyrénées, éclairées et habillées de dalles sur plots en bois. Entièrement équipées, les cuisines et salles de bains traduisent un **style contemporain** dans le choix des revêtements muraux, habillés en carreaux de faïence design et d'un revêtement sol en grès émaillé.



NOS PRESTATIONS

de standing

LES PARTIES COMMUNES

En accord avec une **décoration chaleureuse** et traditionnelle, les espaces de vie sont quant à eux parés d'un somptueux **parquet stratifié** essence bois.

En vue de favoriser le confort et le bien-être des résidents, le bâtiment est **entièrement fibré**. Les parties communes profitent d'un **espace de balnéothérapie** et de **co-working**, d'un **ascenseur**, d'un **parking privatif** et d'un **cellier**. Les portes du hall d'entrée sont équipées d'un **système anti-vandalisme** pour assurer une sécurité optimale.

LES LOGEMENTS

Quelques prestations

- *Terrasse bois*
- *Cuisine équipée*
- *Four et plaques de cuisson*
- *Lave-vaisselle*
- *Placards de rangements*

Quelques équipements

- *Espace balnéothérapie*
- *Espace réception et co-working*
- *Cellier et cave*
- *Casier à ski*
- *Ascenseur*
- *Stationnement privatif*
- *Conciergerie*





— VISITEZ *nos logements*



18

Exemple d'aménagement
D'UN APPARTEMENT 2 PIÈCES





Exemple d'aménagement
D'UN APPARTEMENT 2 PIÈCES

Good Property

by M-CAPITAL

05 82 84 26 90

contact@goodproperty.fr

www.goodproperty.fr