



VILLAS

ANDROMÈDE

 **ADVANTIS**
Groupe

L A M O T T E

BORDEAUX MÉTROPOLE
IRRÉSISTIBLE D'UNE RIVE À L'AUTRE

Nichée au cœur de vignobles renommés sur les rives de la Garonne, la cité girondine classée au patrimoine mondial de l'UNESCO est devenue une métropole active et captivante. Tournée vers l'avenir, Bordeaux a entrepris une spectaculaire métamorphose urbaine tout en veillant à préserver son patrimoine historique et naturel exceptionnel. À la fois destination touristique et résidentielle, elle offre un cadre de vie très recherché tout proche des plages océaniques, du bassin d'Arcachon, des forêts des Landes et du Périgord, du Pays basque et des Pyrénées...

Avec un réseau de transports performant (tramway, bus, aménagements cyclables, TER, LGV, véhicules en libre-service...), 4 pôles de compétitivité et 15 clusters, Bordeaux est aujourd'hui la 1^{re} métropole française pour son taux de création d'entreprises et attire chaque année de nouveaux résidents de part et d'autre de son fleuve.





791 958
habitants



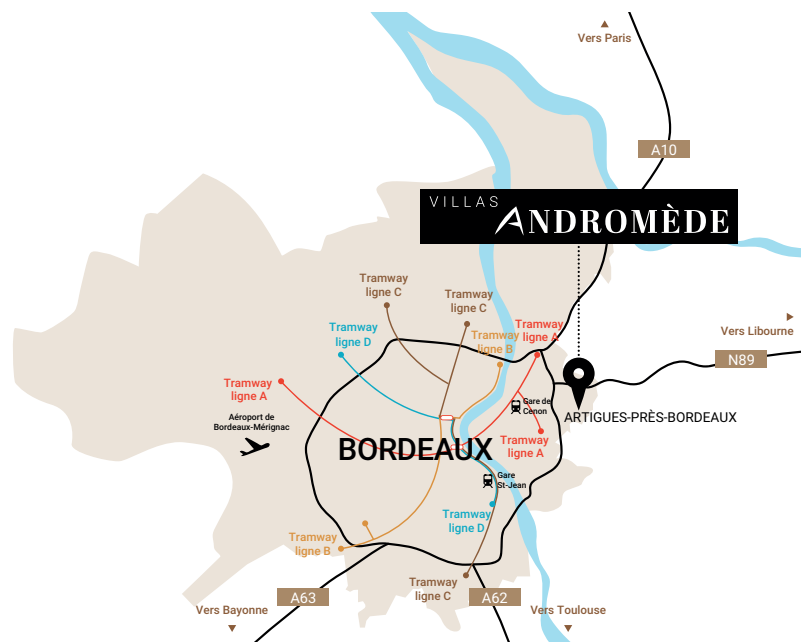
450 000
emplois



1 425 km
d'aménagements
cyclables



150
parcs et
espaces naturels



ARTIGUES-PRÈS-BORDEAUX
VILLE NATURE DE L'ENTRE-DEUX-MERS

Située à 11 km au Nord-Est de Bordeaux, la ville d'Artigues-Près-Bordeaux est le joyau vert de la rive droite de la Garonne. Dotée d'une riche histoire, d'un patrimoine préservé et d'une situation géographique privilégiée, la ville offre le charme d'une petite commune de 8 648 habitants au cœur de la Métropole de Bordeaux.

Sensible à la préservation de son patrimoine naturel d'exception et aux questions environnementales la municipalité mène depuis plusieurs années une politique de gestion durable des ressources. Avec 25% d'un territoire occupé par des bois, parcs ou massifs fleuris, c'est autant de sentiers pédestres, pistes VTT ou parcours de santé propices aux balades et au bien-être.

À l'intersection de la rocade bordelaise et de la RN89 en Direction de Libourne, Artigues-Près-Bordeaux est reliée aux principaux axes routiers. En seulement 15 minutes en voiture ou 25 minutes en transports (ligne de bus n°27 + ligne A de tramway), les artiguais rejoignent facilement le centre-ville de Bordeaux. Limitrophes à Cenon, ils bénéficient d'un accès rapide à un parking relais de tramway ainsi qu'à une gare TER.

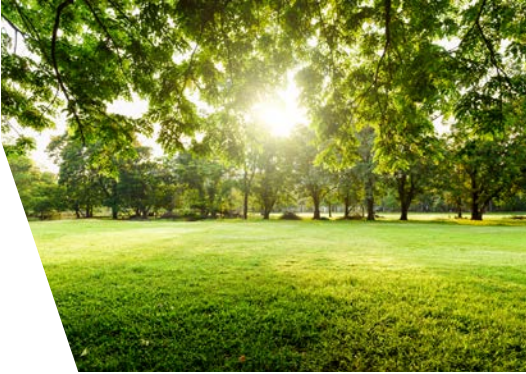
NICHÉES SUR LA RIVE DROITE DE BORDEAUX, PRÈS DE LA ROUTE DES VINS DE L'ENTRE-DEUX-MERS, LES VILLAS ANDROMÈDE PROPOSENT UNE QUALITÉ DE VIE EXCEPTIONNELLE.

Si beaucoup de bordelais font le choix de cette commune pour s'y installer, c'est aussi parce que l'on y trouve tous les commerces et services indispensables au quotidien et même plus encore :

- supermarché et zone commerciale,
- commerces de proximité : supérette, boulangerie, boucherie, tabac-presse, banque, pressing...
- pharmacies et professionnels de santé,
- institut de beauté et salon de coiffure,
- écoles et crèche,
- clinique vétérinaire,
- restaurants...

Secteur familial vivant, les équipements culturels et sportifs ne sont pas en reste :

- médiathèque,
- salle de spectacle,
- plaine des Sports (divers terrains de football en synthétique ainsi qu'une piste d'athlétisme)
- city stade (handball, football, basket...),
- pistes de VTT (bois de Margnat),
- boucle pédestre de 14 km,
- parcours de santé (parc de la Mairie),
- skate park (près des écoles),
- terrain de beach tennis, terrain de Padle-Tennis et six courts de tennis,
- piste de BMX,
- boulodrome,
- étang de pêche...



ÉDUCATION & SCOLARITÉ

- Crèche Les Rêves bleus | **400 m**
- École maternelle du Parc | **600 m**
- École élémentaire du Parc | **700 m**
- Collège de secteur : Jean Jaurès à Cenon | **3,7 km**
- Lycées de secteur :
Les Iris à Lormont | **5,2 km**
François Mauriac à Bordeaux | **7,7 km**

COMMERCE & SERVICES

- Institut de beauté, salon de coiffure et tabac presse | **550 m**
- Mairie, bureau de Poste et Pharmacie | **700 m**
- Boucherie, supérette, pressing, clinique vétérinaire et restaurants | **800 m**
- Supermarché Auchan | **1,7 km**
- Zone commerciale (enseignes de bricolage, ameublement et décoration) | **2,7 km**

SPORTS & LOISIRS

- Plaine des Sports | **900 m**
- Parcours de santé | **600 m**
- Médiathèque | **1 km**
- Les Jardins de l'Eglise Romane | **1 km**
- Pistes VTT au Bois de Margnat | **1,4 km**
- Le Cuvier (salle de spectacle) | **1,9 km**
- Plaine de jeux La Blancherie | **2,2 km**



Arrêt Église Romane
Lignes 63 / 64 / 68
à 350 m



Arrêt Mairie d'Artigues
Lignes 27 / 64 / 68
à 750 m



Rocade Échangeur n°25
à 1,7 km



RN89 vers Libourne et Saint-Émilion
à 1,9 km



Station de tramway (ligne A) et parking relais **à 9 min.**

Gare SNCF TER de Cenon **à 10 min.**

Gare SNCF LGV de Bordeaux **à 16 min.**

Aéroport de Mérignac **à 25 min.**

VILLAS ANDROMÈDE

MAISONS PREMIUM
4 & 5 PIÈCES



La constellation ANDROMÈDE au centre-bourg d'Artigues-près-Bordeaux, c'est 16 villas neuves toutes dotées d'un étage, d'un garage, de 2 stationnements extérieurs et d'un jardin privatif.

Mitoyennes d'un seul côté (par le garage) et dans un domaine complètement clos, ces habitations réservent à leurs occupants toute l'intimité, la verdure et le calme de l'entre-deux-mers avec commerces et services urbains accessibles à pied.

SÉCURITÉ ET SÉRÉNITÉ POUR UNE QUALITÉ DE VIE EXCEPTIONNELLE

Une attention particulière a été portée à la végétalisation du site : conservation d'arbres et de haies existants, plantation de nouveaux arbres ornementaux dans les jardins, massifs fleurissants et cyprès aux abords des espaces communs, clôtures doublées de haies ou habillées de plantes grimpantes...



VILLAS ANDROMÈDE



Véritables villas d'architecte, la configuration et les matériaux ont été pensés pour être les plus durables et fonctionnels possibles : évolutivité des espaces, prestations adaptées aux nouveaux modes de vie et architecture contemporaine.

Les heureux propriétaires de jardins exposés Ouest ou Sud Est bénéficieront en plus de la terrasse bois et de la pergola installées dans toutes les maisons, d'une piscine. Engazonnés, plantés et clôturés, les autres jardins sont tous piscinables*.

*moyennant PC modificatif et selon stade d'avancement des travaux.



VILLAS ANDROMÈDE

DES VILLAS D'EXCEPTIONS FAVORISANT INTIMITÉ ET BIEN-ÊTRE DE SES HABITANTS

Les maisons sont toutes traversantes, cette double ou triple orientation offrent aux espaces une douce clarté tout au long de l'année.

Les prestations et aménagements intérieurs privilégient un confort haut de gamme avec des équipements récents et des marques de qualité. Votre confort de vie est pensé dans les moindres détails où ergonomie et pérennité marquent la différence : suites parentales avec dressing et salles d'eau, salles de bains entièrement équipées, espaces optimisés.



MAISON 15 - ÉTAGE 1



MAISON 15 - REZ-DE-CHAUSSÉE

LA GAMME TOUT CONFORT DES ÉQUIPEMENTS DE QUALITÉ

Les prestations et finitions soignées assurent le bien-être d'un cadre de vie de standing à l'esprit fonctionnel.

- Jardins plantés, clôturés et équipés d'une terrasse bois avec pergola
- Conforme RT 2012
- Panneaux solaires en auto-consommation
- Menuiseries en aluminium pour les baies coulissantes, en PVC pour les fenêtres
- Volets roulants télécommandés et domotique intégrée
- Chauffage par pompe à chaleur et convecteurs électriques
- Climatisation réversible dans le séjour
- Eau chaude sanitaire produite par ballon thermodynamique (250L)
- Suite parentale avec dressing et salle d'eau
- Chambre au rez-de-chaussée selon typologie
- Salles de bains et salles d'eau entièrement équipées
- Carrelage et faïences grand format dans les pièces de vie et humides (gamme premium)
- Parquet stratifié en partie nuit
- Peinture lisse blanche aux murs et plafonds



Entretien facile.

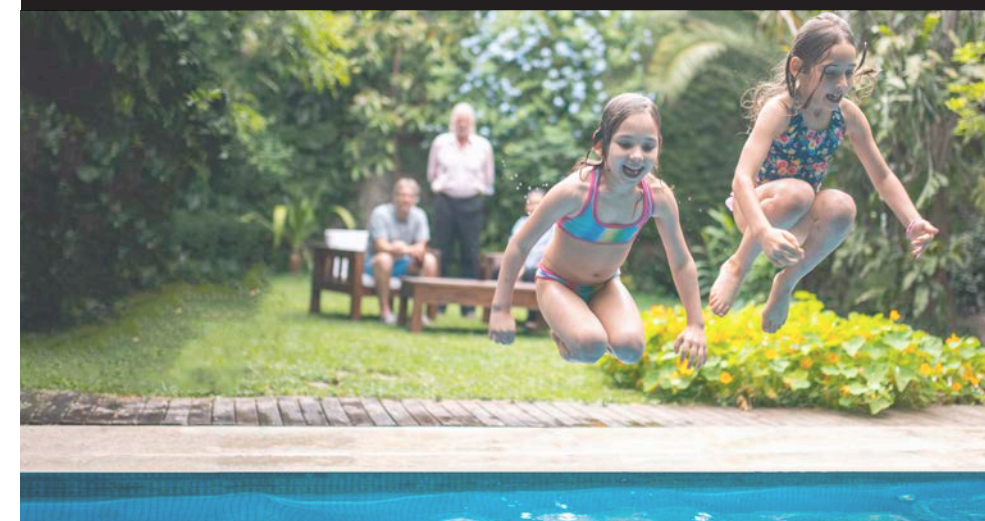
Des matériaux robustes, nobles et pérennes.

Design élégant et atmosphère chaleureuse.

Confort sonore et thermique.

Gain de place et facilité d'usage.

Performances et sécurité.



LES 6 ÉTAPES D'UN ACHAT IMMOBILIER NEUF

- 1 Je réserve le bien correspondant à mes exigences en signant un **contrat de réservation**.
- 2 Je finance cet achat immobilier (frais de notaire réduits, environ 2,5% à prévoir).
- 3 Je signe l'acte de vente chez le notaire.
- 4 Je règle les appels de fonds et personnalise mon intérieur dans la gamme proposée par le promoteur (carrelage, parquet, faïence).
- 5 J'organise mon emménagement (cuisiniste, déménageurs...).
- 6 Je participe à la **livraison** de mon bien immobilier et deviens **propriétaire**.

POUR PLUS D'INFORMATIONS



40, avenue Ariane | 33700 Mérignac

05 56 46 15 19

LAMOTTE.FR



75, allée Jean Giono | 33100 Bordeaux

05 56 49 85 68

ADVANTIS-GROUPE.FR

Les illustrations sont des interprétations libres de l'artiste réalisées à partir des documents de l'architecte - éléments d'ambiance non compris (stores, végétation, parasols, bancs, etc.). Les plans sont susceptibles de modifications, surfaces approchées. Les cotes et les surfaces indiquées peuvent varier légèrement en fonction des impératifs techniques, veuillez vous référer aux plans d'exécutions. Les teintes des bâtiments peuvent évoluer en fonction des choix définitifs de l'architecte - Les illustrations sont des interprétations libres de l'artiste réalisées à partir des documents de l'architecte - éléments d'ambiance non compris (stores, végétation, parasols, bancs, etc.). Les plans sont susceptibles de modifications, surfaces approchées. Les cotes et les surfaces indiquées peuvent varier légèrement en fonction des impératifs techniques, veuillez vous référer aux plans d'exécutions. Les teintes des bâtiments peuvent évoluer en fonction des choix définitifs de l'architecte - Visuels : em-perspective.com, provertex, lstock - Architecte : Patrick MASSAUX Architecte DPLG - Édition : octobre 2022.