

Habiter la ville côté jardins

pour prendre le temps de vivre

**VOUS
VERREZ LA
DIFFERENCE**


COGEDIM



GRUPE ALTAREA COGEDIM

À TOULOUSE SAINT-SIMON
DUO SUR JARDINS

SAINT-SIMON

VIVRE LA VILLE CÔTÉ JARDINS

POUR UNE VIE SEREINE ET ÉPANOUIE

Une situation stratégique pour faciliter votre quotidien

- Un cadre de vie verdoyant avec la base de loisirs de la Ramée, ses vastes espaces naturels, son lac et son golf pour les sportifs ou les amateurs de calme et de bien-être.
- Pratique, le centre commercial de Portet-sur-Garonne permet de réaliser toutes vos courses dans ses nombreuses boutiques.
- Le périphérique proche rallie les pôles économiques et technologiques, de santé de Rangueil, l'Oncopole et la rocade Arc-en-Ciel vers Airbus et Aéroconstellation à Blagnac.



La zone verte de la Ramée avec son lac, son golf et ses sentiers piétonniers



La douceur de vivre d'un quartier vivant

- À quelques minutes du Capitole, au sud-ouest de Toulouse, Saint-Simon ancien hameau médiéval conserve aujourd'hui un charme bucolique : son château de Candie, le plus ancien de Toulouse, son cœur commerçant et ses belles villas entourées de jardins.
- La vie s'anime autour de la place de l'Église : nombreux commerces, marché de plein air, mairie de quartier, centre médical, groupe scolaire... Tout est proche, facilitant la vie de tous les jours.
- Saint-Simon présente un choix parfait pour ceux qui privilégient la qualité de vie résidentielle.

Un quartier jardins pour lieu de vie

- L'intimité de la résidence est préservée de la rue par des aménagements paysagers.
- Un espace abondamment arboré est planté de multiples essences régionales et sillonné de cheminements piétonniers.
- Les jardins privatifs des appartements entièrement clôturés de haies préservent l'intimité de chacun.

Le marché de la place du "village" du quartier Saint-Simon

Proche de tout, proche de vous...



À 250 mètres du bus permettant de relier le métro **Basso Combo**.
Rocade à 1 500 m

À 5 minutes à pied des **commerces, marché, services et écoles**

À 4 minutes des 248 hectares de la **base de Loisirs de la Ramée**

À 10 minutes de **l'Université Jean Jaurès**

À 12 minutes du campus de **l'Oncopole**



La galerie commerciale et l'hypermarché de Portet-sur-Garonne à 10 minutes

TOULOUSE
**CAPITALE ÉCONOMIQUE
DE RÉGION**
DEVENUE
LEADER EUROPÉEN

Depuis plus de 20 siècles, Toulouse marie douceur de vivre et dynamisme économique, attirant chaque année une nouvelle population, jeune et composée à plus d'un tiers de cadres. Innovante dans les domaines de la chimie, de la santé et des biotechnologies, elle est aussi à la pointe mondiale de l'aéronautique et du spatial. Elle cultive l'art de vivre au quotidien au rythme de ses quartiers résidentiels animés de commerces, d'écoles et de services, toujours proche d'une station de bus ou de métro. Le quartier prisé de Saint-Simon en est la plus belle représentation.



Les pôles scientifiques et biotechnologiques de Toulouse



Les berges de Garonne du cœur historique de Toulouse

Ce qu'il faut savoir

4^e

ville de France
avec 466 297
habitants*.

130 000

étudiants font de Toulouse la
3^e ville universitaire* de France.

Novatrice

au travers de ses pôles de compétitivité : Aerospace
Valley (120 000 emplois / 8 500 chercheurs),
Cancer-Bio-Santé (3 500 chercheurs), Pôles Agri Sud
Ouest Innovation et Eau*.

*Source Mairie de Toulouse, So Toulouse Convention Bureau, Insee.

Ingénieuse, cultivée et fière de sa réussite

- Qualité de vie et dynamisme sont les composantes du succès de Toulouse, plébiscitée par l'arrivée de 8 000 nouveaux habitants par an* insufflant une perpétuelle énergie à la ville et à son économie..
- Toulouse cultive sans cesse développement urbain raisonné et mise en valeur du patrimoine, savoir-faire technologique et valeurs authentiques.
- Festive et studieuse, citadine et villageoise, sportive et cultivée, Toulouse est à la fois harmonieuse et attractive.

DUO SUR JARDINS

L'ACCORD PARFAIT ENTRE NATURE ET VIE CITADINE UN BIEN-ÊTRE SANS CONCESSION

Jardins ou terrasses, à chacun son style de vie

- Chaque appartement dispose en rez-de-chaussée et en étage d'une entrée indépendante depuis l'extérieur. Vivez comme en maison avec un jardin privatif ou en appartement terrasse de dernier étage.
- Les appartements 3 et 4 pièces lumineux offrent un espace intérieur adapté pour une vie de famille épanouie.
- La nature s'invite à tous les étages : largement ouverts sur l'extérieur par de grandes baies vitrées, les appartements profitent de vues sur les espaces verts de la résidence ou la frondaison des jardins voisins.

« Des appartements-jardins
en rez-de-chaussée conçus
comme des maisons
de plain-pied »





ARCHITECTURE

L'ESPRIT DES MAISONS TOULOUSAINES LE BIEN-ÊTRE CONTEMPORAIN

Une inspiration très contemporaine des toulousaines d'antan

- Entre deux rues calmes résidentielles et verdoyantes, un domaine clos et sécurisé où s'intègrent de petites résidences aux allures de bastides enveloppées de jardins.
- Hommage aux villas toulousaines, l'architecture arbore les traits de la tradition méridionale avec ses toitures pentues aux tuiles rouges flamboyantes.
- Des lignes contemporaines rythment les façades au travers de volumes bien travaillés, aux agréables retraits et avancées limitant ainsi les vis-à-vis.



DES PRESTATIONS SOIGNEUSEMENT CHOISIES, GAGES DE CONFORT ET DE PÉRENNITÉ

Confort et harmonie

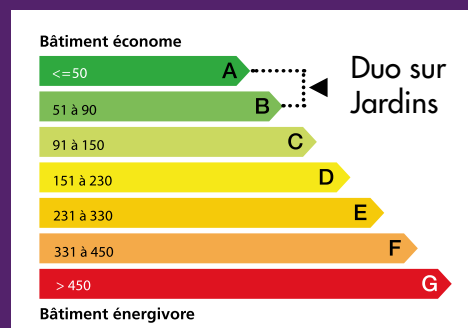
- Carrelage en grès cérame 40x40 cm dans les pièces principales.
 - Parquet stratifié dans les chambres.
 - Baies à double vitrage isolant, équipées de volets roulants, commande électrique dans le séjour.
 - Les cuisines des appartements 3 pièces sont équipées de meubles haut et bas, d'un évier, d'une plaque vitrocéramique et d'une hotte aspirante.
 - Salles de bains équipées d'un meuble avec plan vasque en céramique surmonté d'un miroir, d'un point lumineux, radiateur sèche-serviettes, faïence à hauteur d'huissier, emplacement lave-linge selon plans.
 - Production de chauffage et d'eau chaude par chaudière individuelle à condensation au gaz.
- Portes intérieures de 2,14 m de hauteur, supérieure à la norme usuelle, avec poignée en inox brossé.
 - Placards équipés dans les entrées et la chambre principale, selon plans.
 - Point lumineux sur les terrasses et robinet dans les jardins privatifs.

Sécurité et bien-être

- Domaine entièrement clos, avec contrôle d'accès par digicode et vidéophone.
- Porte d'entrée avec serrure de sécurité 5 points niveau A2P*BP1.
- Parkings extérieurs sécurisés, accessibles par portail télécommandé.
- Local vélo sécurisé.

L'économie d'énergie, une démarche respectueuse pour tous

- La résidence est réalisée conformément aux objectifs et aux exigences de la réglementation thermique. Cela signifie un mode de construction et des équipements qui limitent la consommation d'énergie. Priorité est donnée à la qualité de la conception du bâti et à un dispositif énergétique équilibré. Une belle façon de conjuguer confort, respect de l'environnement et économies.
- Conforme aux critères imposés par le référentiel NF-Logement et à la réglementation thermique RT 2012, pour investir durablement.



Etiquette énergétique en kWh/m²/an



RT 2012

« Nous avons voulu créer un îlot de calme et de sérénité comme un écho à l'environnement pavillonnaire du quartier »





DUO SUR JARDINS

Rue Antoine Bayès - 31100 TOULOUSE

EN VOITURE :

- À 6 min.* de la rocade Arc en ciel vers les autoroutes.
- À 11 min.* de l'échangeur 38 « Saint-Simon » de l'autoroute A64 vers la périphérie toulousaine reliant les autoroutes A61 vers Narbonne / Montpellier (A9), A68 vers Albi, A62 vers Bordeaux.
- Accès au cœur de Toulouse et place du Capitole en 30 min.*

EN BUS :

- Arrêt « Bayes » à proximité immédiate, desservi par les lignes 53, 58 et 87 vers les Tibauds, la Cité scolaire Rive Gauche, Basso Cambo, Seysses/Muret et Cugnaux.
- Arrêt « Tucaut » à moins de 10 min.*, desservi par les lignes 47, 48 et 57 vers Basso Cambo, Portet, Tournefeuille et Frouzin.

EN MÉTRO :

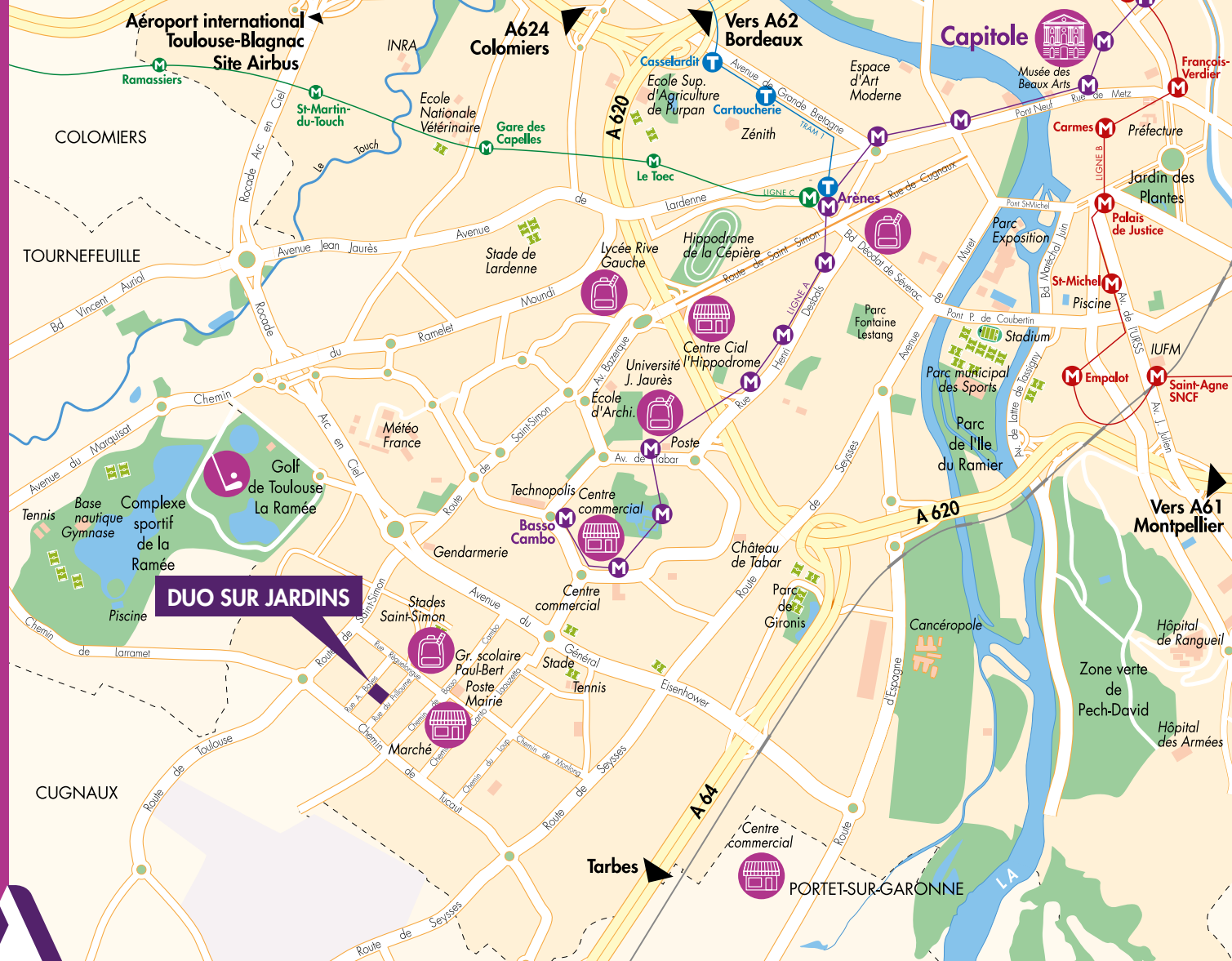
- La station « Basso Cambo » terminus de la Ligne A dessert le centre ville de Toulouse jusqu'à Balma Gramont. Elle est accessible en 17 min.* par les lignes de bus 53, 57, 58 et 87. Liaison vers la Ligne B du Métro à la station « Jean Jaurès ».

PAR TRAIN :

- À 5 km, la gare SCNF TER « Portet-Saint-Simon » vers Toulouse Matabiau en 13 min.* Gare TGV Toulouse Matabiau vers Bordeaux, Lyon, Paris.

PAR AVION :

- Aéroport International Toulouse-Blagnac à 16 min.* (lignes nationales, internationales et low-cost) en voiture par la rocade Arc-en-ciel.



GRUPE ALTAREA COGEDIM

*Source : Mappy, Tisséo. Cogedim SAS, 8 avenue Delcassé, 75008 Paris, capital social 30 000 000 €, RCS PARIS n° 054500814. Illustrations : F. Théron. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Les illustrations présentées sont une libre interprétation des projets élaborés par l'artiste : en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à Cogedim, notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les appartements terrasses, jardins privatifs et balcons sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Crédits photos : Alliance, Christian Riviere, gettyimages.com, Sergiy Nykonenko, Document non contractuel. **COBRA** - n° Vert : 0805 620 070, 06/2017

05 64 09 09 09
appel non surtaxé

cogedim.com