



so'
dune

Bassin confidentiel

Bassin Confidentiel



LA TESTE-DE-BUCH

Au cœur d'un patrimoine naturel unique, vivre à La Teste-de-Buch est un vrai privilège ! La commune réunit à elle seule : le bassin d'Arcachon, l'océan atlantique, plusieurs hectares de forêts et le second plus grand lac d'eau douce de France. Elle déploie ainsi une superficie hors norme qui la classe 6^e plus grande commune de l'Hexagone.

La Teste-de-Buch est aussi la ville la plus importante du bassin d'Arcachon et recèle des trésors extraordinaires parmi lesquels la Dune du Pilat, le Banc d'Arguin, l'Île aux Oiseaux et ses cabanes tchanquées... Une nature à la fois simple et somptueuse.

*« La Teste-de-Buch
détient 5 sites remarquables
protégés par le réseau Natura
2000. »*

La Teste, la perle du bassin

Dynamique, La Teste-de-Buch tire profit de ses espaces économiques et commerciaux, son pôle de santé majeur, sa vaste zone d'activité et son économie liée à sa vocation touristique. Sa proximité immédiate avec Arcachon et avec Bordeaux, à seulement 45 minutes*, est un atout supplémentaire pour les familles qui souhaitent concilier vie professionnelle et vie privée dans un environnement épanouissant.

Douceur de vivre en toute intimité. Un écrin de nature pour oublier la ville

Idéalement située dans un quartier résidentiel verdoyant, SO'Dune est adossée à la forêt domaniale naturelle et au Golf International d'Arcachon. À seulement 10 minutes*, la Dune du Pilat offre son panorama exceptionnel. Cet emplacement incomparable jouxte également le centre-ville et ses commodités. Le marché de plein air, un centre commercial avec un cinéma ou encore l'école primaire Gambetta sont distants de 5 minutes*. Le quartier bénéficie en outre d'une desserte performante avec un accès direct aux axes routiers.



GOLF INTERNATIONAL D'ARCACHON LA TESTE-DE-BUCH



À 5 MINUTES*
DES PLAGES
OCÉANES



À 5 MINUTES* DU
GOLF INTERNATIONAL
D'ARCACHON



À 9 MINUTES* DE
LA GARE SNCF
D'ARCACHON



À 3 MINUTES* DES
COMMERCES ET
MARCHÉ MUNICIPAL



À 9 MINUTES*
DE LA DUNE
DU PILAT



À 6 MINUTES*
DU CINÉMA DE
LA TESTE-DE-BUCH

Le calme résidentiel dans un cadre boisé

SO'Dune offre l'ambiance d'un espace boisé aux portes de chez soi.

Ce terrain paysager est une véritable bulle de nature au cœur de laquelle les essences variées et les compositions végétales déploient des camaïeux de couleurs qui fluctuent au gré des saisons. Les amoureux de la nature seront séduits par cet espace verdoyant, intime et synonyme de bien-être.

Au cœur de la propriété, de douces venelles piétonnes garantissent la sérénité des lieux.



Bassin confidentiel



L'AGENCE VACHERON ARCHITECTES

<< Mettre en exergue un patrimoine architectural et paysagé de qualité existant : telle a été notre priorité dans la réalisation de ce projet.

L'écrin de verdure dans lequel est nichée une maison au caractère singulier vient accueillir sept nouveaux logements individuels aux parcelles généreuses et intimistes. Une volonté de laisser respirer la bâtisse d'origine, réhabilitée en quatre logements collectifs, grâce à une répartition équilibrée et harmonieuse des espaces verts sur l'ensemble du projet.

La maison existante devient alors la pierre angulaire autour de laquelle s'articule le plan. Les nouvelles maisons, à l'architecture épurée et discrète, et aux volumes simples, viennent alors mettre en résonance l'histoire de ce site. >>

Mathieu Le Morvan

<< Une petite résidence à taille humaine de 11 logements seulement : 7 maisons et 4 appartements. >>



L'équilibre au naturel

SO'Dune est un bel ensemble résidentiel composé de 7 maisons réparties sur deux îlots et d'une grande villa réhabilitée pour accueillir 4 appartements.

La conception du programme exprime la volonté de respecter et valoriser les atouts du domaine. Les qualités architecturales de la villa sont ainsi conservées, et les nouvelles maisons s'implantent harmonieusement au cœur du parc paysagé.

Les jardins privatifs et les terrasses ont été pensés pour offrir des surfaces spacieuses avec des expositions favorisant leur ensoleillement.

La résidence propose des logements allant du 2 au 4 pièces, les maisons se déclinent en 3 et 4 pièces et les agencements veillent à l'intimité et au bien-être des résidents.

SO'Dune évoque une expression architecturale discrète et parfaitement intégrée à son environnement. Subtilement inspirée des influences locales, elle présente des bardages à couvre-joints. Pour équilibrer les volumes et valoriser les proportions, des enduits fins aux tonalités claires alternent avec le bois. Le zinc et les menuiseries aux teintes plus sombres soulignent un élégant contraste. La volumétrie modérée des bâtis, comme le nombre de logements, témoignent du respect d'un lieu à taille humaine.



SO'Dune offre une variété d'espaces extérieurs pour toutes vos envies : terrasses et jardins privatifs. Chaque logement bénéficie d'une place de parking à l'entrée de la résidence.



Appartements réhabilités du 2 au 4 pièces avec larges terrasses



Maisons neuves 4 pièces avec jardins privatifs



Maisons neuves 3 pièces avec jardins privatifs

Des prestations élégantes

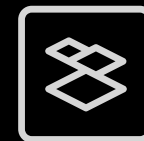
Soucieux de la qualité et de la pérennité de ses réalisations, ID&AL Groupe propose un ensemble de prestations élégantes et durables à travers des matériaux contemporains et des marques de renom. Chaque détail a été soigneusement étudié pour satisfaire toutes les exigences.



« Un souci permanent du détail guide nos réalisations. »



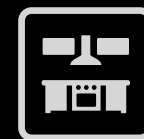
Parquet dans les entrées, séjours, cuisines ouvertes et chambres.



Carrelage grand format pour les salles de bains, salles d'eau et sanitaires.



Peinture lisse de teinte blanche sur les murs et plafonds.



Cuisine équipée, plaque 4 feux et hotte.



Salles de bain et salles d'eau équipées d'un meuble-vasque.



Résidence sécurisée : portail et visiophone.



Placards aménagés.



Faïence murale pour les salles de bains et salles d'eau.



Volets roulants à commande électrique.



Équipements domotiques pour le pilotage de l'éclairage, le chauffage, les volets roulants, la gestion des consommations énergétiques.



Loi PINEL

PTZ +

RT 2012

RÉSIDENCE ÉLIGIBLE LOI PINEL⁽¹⁾, PTZ+⁽²⁾, RT 2012⁽³⁾



EN VOITURE
À 49 minutes* de bordeaux (A63)
À 10 minutes* d'Arcachon



EN TRAIN
Arcachon – Bordeaux : 52 minutes* de train
Arcachon – Paris : 2h53 minutes* de train

*distance et temps évalués sur viamichelin.fr

Sarl Cours du Medoc , 8 rue Hustin, capital 1000 €, 812 145 290 RCS Bordeaux. Perspective et illustrations non contractuelles. Perspective Epsilon 3D, « Sauf erreurs typographiques » (1) Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. (2) Bénéfice sous conditions de ressources et de destination du bien (résidence principale). (3) La Réglementation Thermique 2012 est attribuée aux bâtiments neufs dont les besoins énergétiques répondent aux exigences de la RT 2012 et vise une efficacité énergétique par la diminution des consommations. La Réglementation Thermique 2012 a fait l'objet d'une demande auprès d'un organisme indépendant et pourra être délivrée à l'achèvement de la résidence. • SEPPA | tél. 05 57 30 09 10 | RC B 434 804 720



du ^{SO'} me

2 allée du Bois de Rome
33260 LA TESTE-DE-BUCH