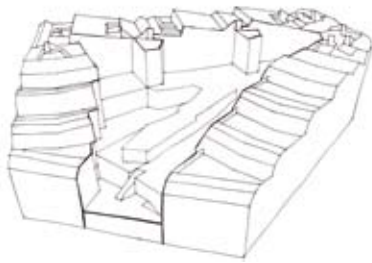


LES TERRASSES
D'ARMAGNAC
BORDEAUX



PARCE QUE NOUS VOULONS VIVRE
LA VILLE CÔTÉ NATURE.

BORDEAUX
LES TERRASSES
d'Armagnac



Une conception ouverte sur la ville.



Un cœur d'îlot verdoyant.



Des jardins suspendus.
Des terrasses plein ciel.



Un espace vert partagé.
Une convivialité renforcée.

Participer à la création d'un nouveau quartier aux côtés de la ville de Bordeaux est un acte passionnant. La conception du futur quartier Saint-Jean / Belcier est portée par une double ambition : "développement durable et qualité de vie". Pour réussir l'immeuble emblématique de ce quartier, les futurs habitants et leurs aspirations sont au cœur de notre réflexion. Les Terrasses d'Armagnac, signées par l'Agence Nicolas Michelin et Associés, offrent à tous un lieu de vie exceptionnel.

“ Parce que nous voulons
vous proposer le cadre de vie idéal,
nous l'avons pensé pour
votre bien-être. ”

Des logements aux volumes généreux, aux configurations aussi diversifiées que les modes de vie, accompagnés d'espaces extérieurs, de larges terrasses, de jardins luxuriants, vous offrent un confort durablement respectueux de l'environnement.

Frédérique Monjanel
Directeur Général Délégué
ING Real Estate France

TOURS
"LES MAISONS-BLANCHES"



NANTES
"HABITER LES QUAIS"



PARIS 10^E
"EURO-ALSACE"



ING Real Estate,
entreprise présente dans 21 pays, intervient sur tous les secteurs du marché
immobilier, en partenariat avec les villes.

“ Un nouveau quartier ouvert sur la ville, où l'on peut respirer, pour moi, c'est primordial ! ”

Bordeaux, cœur d'une métropole moderne et durable.

Ville d'art et d'histoire, Bordeaux est aujourd'hui résolument tournée vers l'avenir. Son architecture historique, magnifiquement mise en valeur, lui vaut d'être classée au patrimoine mondial de l'UNESCO. Sa notoriété est naturellement acquise grâce à son vignoble et sa gastronomie, et confortée par l'excellence de sa vie culturelle, entre théâtres et opéra. Le projet Euratlantique, nouveau pôle d'affaires à vocation internationale, autour de la gare St-Jean, associe bureaux, hôtels, logements et commerces. Véritable vitrine environnementale de la ville, il va ancrer définitivement l'agglomération Bordelaise dans l'ère du développement durable et vous placera aux premières loges du Bordeaux de demain.

Bordeaux sud, le quartier de toutes les promesses...

Bordeaux sud, entre gare Saint-Jean et Belcier, est au centre de toutes les attentions des Bordelais et des collectivités publiques. Situé au sein du projet Euratlantique, à proximité de la Garonne et du centre de Bordeaux, ce quartier devient au fil des mois une adresse privilégiée pour les habitants en quête de la meilleure qualité de vie.



Parc St-Michel

...prend son élan aujourd'hui.

Déjà, les premiers projets prennent vie: le parc des Sports Saint-Michel ouvre ses portes à proximité des "Terrasses d'Armagnac", la place Ferdinand Buisson a retrouvé une nouvelle beauté et un parc urbain de 3000 m² doit voir le jour au pied de la résidence. Les "Terrasses d'Armagnac" font le lien entre la convivialité de la place d'Armagnac et le calme de son jardin en cœur d'îlot. Vous êtes idéalement placés.



"Les Terrasses d'Armagnac" depuis la Place d'Armagnac



Miroir d'eau



Tramway



Rue Ste-Catherine



Les quais

Les écoles et commerces à deux pas, c'est tellement pratique.

Il y a bien sûr les écoles du quartier, maternelles, primaires, collège, lycée, mais aussi des crèches dont une au pied de la résidence. Côté loisirs, vous apprécierez la médiathèque, le gymnase. Pour vos courses, vous aurez le choix entre les commerces de proximité dont une superette, à quelques pas.

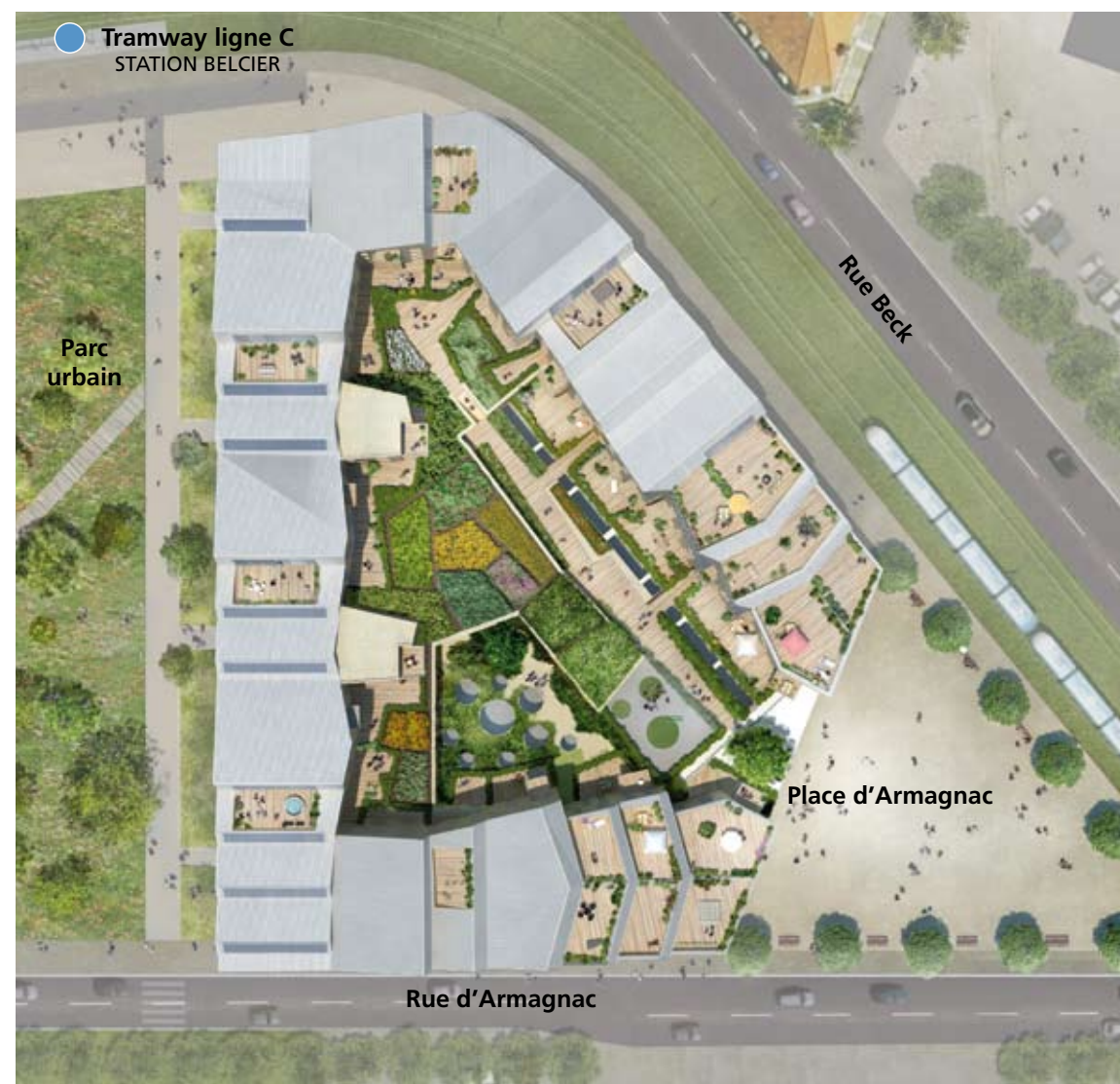
Le centre de Bordeaux en quelques minutes, c'est parfait !

Comme première innovation, le quartier accueille le tramway prolongé jusqu'à Bègles. Ainsi, au pied de la résidence, la ligne C mène à la place de la Bourse et aux Quinconces en quelques minutes. Par le futur pont J.J Bosc, rejoignez l'autre rive de Bordeaux. En voiture, la rocade Sud-Est n'est pas loin pour atteindre les autoroutes en direction de Paris, Toulouse et du Bassin d'Arcachon. À proximité de la gare Saint-Jean, bientôt rénovée et agrandie, avec un accès direct côté Belcier, vous pourrez avec le futur tracé du TGV arriver en seulement 2 heures à Paris.

Une architecture en harmonie avec la nature.

L'ensemble de la résidence privilégie volume et lumière grâce à une orientation étudiée, offrant un ensoleillement optimal.

Côté Ville, une façade habillée de panneaux de fibres organiques, de ciment et de sable, de teintes grise, crème, beige et jaune ocre, témoigne de l'urbanité du lieu et de son intégration aux constructions environnantes. Côté intérieur de l'îlot, on trouve une façade sculptée variée par sa volumétrie et revêtue d'un enduit de teinte claire. Des gardes corps en acier, des menuiseries extérieures en bois et en aluminium, des volets persiennes en bois pliants sur les loggias, des vitrages toute hauteur, agrémentent et animent les façades.



Une nature en cascade.

Le cœur d'îlot est traité en jardin. Sa mise en scène en gradins vers le sud le rend bien visible depuis la place. Cet effet de "nature en cascade" se complète par des terrasses privatives donnant sur le cœur d'îlot, et par des toits habités composés de terrasses plantées. Ces espaces d'intimité, organisés sous forme de "jardins suspendus" à ciel ouvert, sont largement ensoleillés. Ils offrent des vues sur le jardin intérieur, sur la ville et sur les coteaux des Hauts de Garonne.



E S P A C E



Sortir au premier rayon de soleil,
ce n'est plus un luxe.

L U M I È R E

La liberté de se promener, partager, rencontrer...

La nature en cœur d'îlot offre un cadre de convivialité pour tous les résidents, tout en préservant l'intimité et la tranquillité de chaque logement. Des cheminements piétons en bois offrent des promenades de détente et des espaces de repos aux résidents.

La verdure et le grand air se vivent aussi chez vous, car une qualité de vie se tourne naturellement vers l'extérieur. Ainsi, la résidence multiplie les terrasses plein ciel, balcons, loggias, jardins d'hiver, pour offrir à la plupart des logements un ou plusieurs espaces supplémentaires. Sols en bois, jardinières et pare-vues en font des îlots de bien-être et d'intimité.



“ Vivre en pleine lumière,
au milieu des jardins,
un rêve qui se réalise. ”

Une palette de couleurs et de senteurs comme jardin intérieur.

Véritable écrin de verdure en ville, le cœur de la résidence est complètement dédié à la nature, avec un visage nouveau selon les saisons. Le jardin intérieur offre un tableau végétal aux habitants. Conçu comme une cascade de jardins, orientés plein sud, il se décline en de nombreuses ambiances.

La nature tapisse le sol, grimpe sur les murs et monte parfois jusqu'aux toits. Elle est omniprésente. Et, pour que chaque saison montre ses plus belles couleurs, les essences ont été soigneusement sélectionnées pour leurs floraisons décalées.

Trois paysages se déroulent sous vos yeux. Le jardin seuil, odorant et parfumé, est une invitation à entrer pour admirer la nature. Le jardin creux, lieu de fraîcheur ombragé, vous accueille pour une pause. Le jardin puzzle s'offre aux regards depuis les appartements. Aux "Terrasses d'Armagnac", la nature devient plus libre pour mieux évoluer au fil des saisons.

NATURE

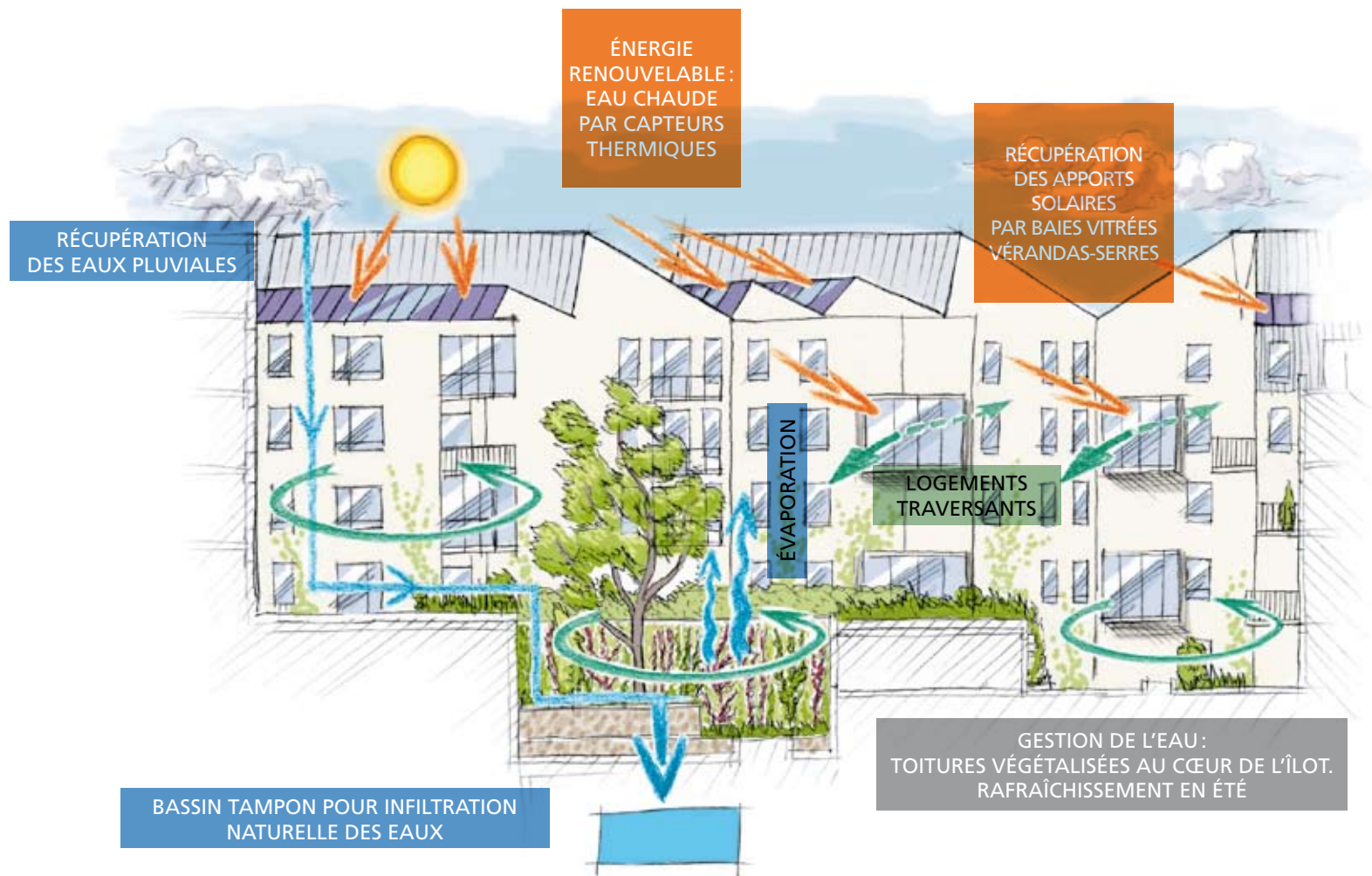


Le jardin en cœur d'îlot

“ Une résidence neuve,
c'est la garantie de mieux vivre tout
en respectant la planète. ”

L'implantation du bâtiment, la morphologie et l'orientation des espaces répondent aux données du site et du climat. Le bâtiment est traité comme une unité compacte afin de limiter les déperditions thermiques. La conception et les choix des matériaux permettent une maîtrise des coûts énergétiques pour assurer une facture réduite aux résidents.

MIEUX VIVRE



Un confort sain, c'est indispensable.

Les Terrasses d'Armagnac offrent ce qui se fait de mieux en matière de confort. Déjà, la qualité de l'isolation, de la ventilation, des occultations solaires ainsi que le chauffage au gaz, garantissent le confort thermique des appartements. Le confort acoustique et visuel a également été privilégié: les bruits extérieurs sont réduits et la plupart des logements, bien exposés, offrent des vues dégagées tout en maximisant l'apport solaire.



"Les Terrasses d'Armagnac" depuis le parc urbain

Des charges moins coûteuses, que demander de plus !

Moins de 45 kwh par m² et par an, c'est le pari tenu des Terrasses d'Armagnac qui respecte un ensemble de cibles du label QUALITEL **BBC EFFINERGIE Bâtiment Basse Consommation***

Les besoins de chauffage sont couverts par une chaudière gaz centralisée avec individualisation des consommations.

La production d'eau chaude sanitaire collective est en partie fournie par des capteurs solaires thermiques, intégrés en toiture, qui produiront plus de la moitié des besoins. Le choix d'une isolation

par l'extérieur, un double vitrage ainsi que les apports solaires permettent d'atteindre des niveaux de performance élevée.

Associées à une lumière naturelle privilégiée et à des équipements économes en électricité, ces solutions permettent de réduire considérablement les charges. Enfin, la récupération des eaux de pluie assurera l'arrosage des jardins, pour mieux préserver les ressources naturelles. Un soin tout particulier a été apporté à la réduction des charges de copropriété.

*Demande de labellisation en cours

“ Un espace de vie qui me ressemble
c'est encore mieux qu'un appartement! ”



Des intérieurs pensés pour chacun... et pour vous.

Parce que nos habitudes et nos envies changent constamment, la résidence propose un habitat pensé pour les modes de vie d'aujourd'hui.

Vous souhaitez des espaces conviviaux mais aussi des lieux plus tranquilles? Alors, vous apprécierez les cuisines ouvertes sur le séjour avec des portes coulissantes pour plus d'intimité. Vous aimerez aussi le calme des chambres grâce à une bonne séparation des espaces jour et nuit.

De nombreux appartements sont prolongés par des terrasses intimes séparées par des toitures ou des pare-vues.

Associer confort et lumière, c'est tellement plus agréable.

Dans le choix des prestations comme dans celui des orientations, rien n'a été laissé au hasard. Les appartements traversants et les multiples expositions assurent un maximum de lumière ainsi que des vues agréables. De belles baies vitrées offrent des vues panoramiques sur la ville. Quant aux équipements, ils ont été sélectionnés parmi de grandes marques.



CONFORT

Des prestations
de qualité.

BIEN - ÊTRE



APPARTEMENTS

- Parquet dans toutes les pièces de vie
- Portes palières à âme pleine affaiblissement acoustique, serrure de sûreté 3 points classes A2P*
- Salles de bains et salles d'eau équipées d'un plan vasque, simple ou double selon plan, surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux. Robinetterie mitigeuse. Radiateur sèche-serviettes. Murs revêtus de faïence au pourtour de la baignoire ou de la douche.

- Menuiseries extérieures bois, aluminium laqué en étages hauts.
- Chauffage gaz centralisé avec comptage individualisé

PARTIES COMMUNES

- Accès sécurisé par digicode sur la porte extérieure du hall, vidéophone sur la porte intérieure
- Locaux communs 2 roues et poussettes aux surfaces généreuses
- Porte de parking télécommandée
- Espaces verts soignés avec prestations de qualité

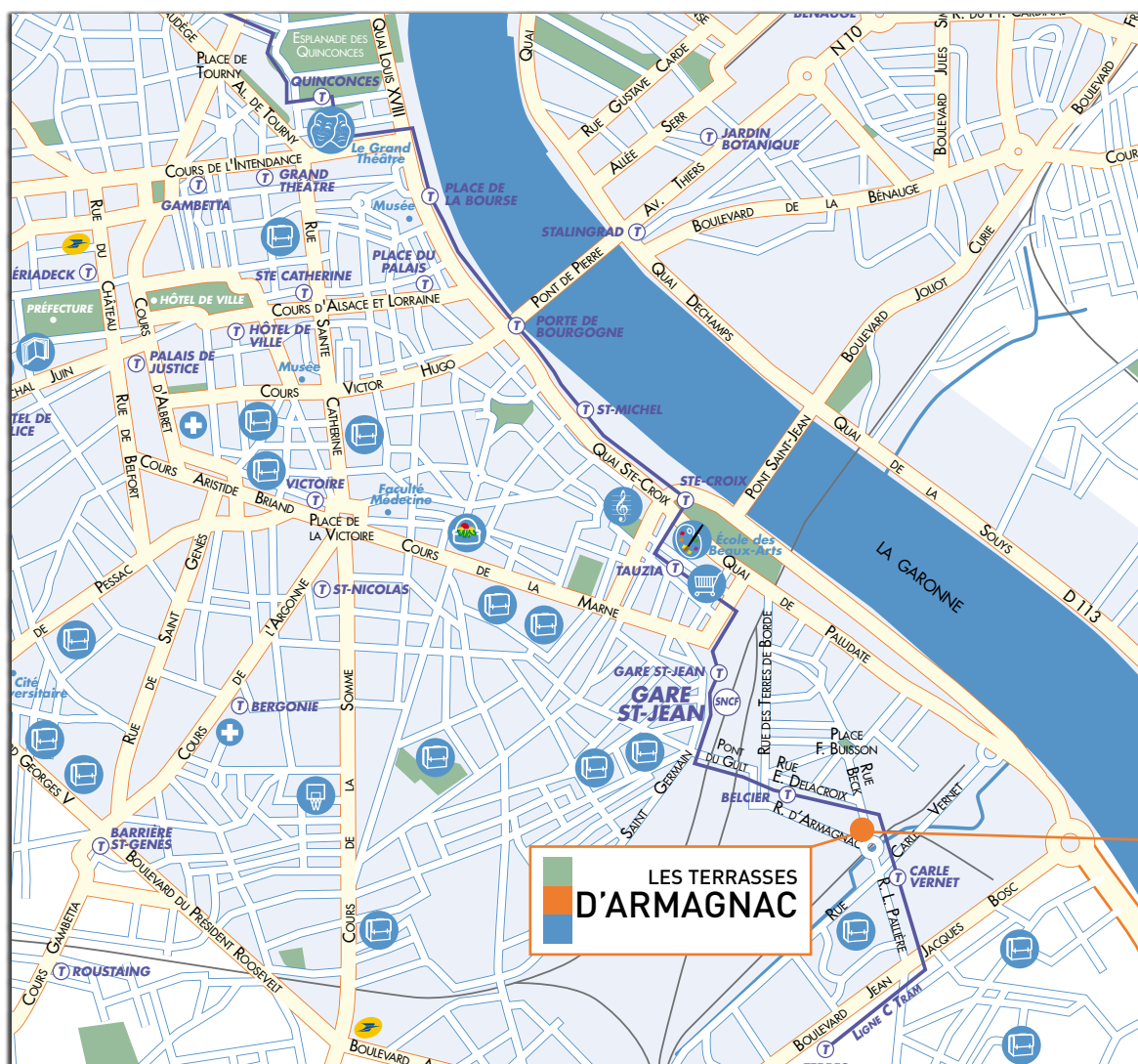


Du 2 au 5 pièces duplex, conçus pour vivre avec son temps

Les Terrasses d'Armagnac multiplient les configurations intérieures, pour répondre à toutes les attentes. Ici, les appartements se succèdent mais ne se ressemblent pas. Ils ont cependant des points communs : l'espace.

Chaque logement dispose d'une extension : une terrasse à ciel ouvert, une loggia, un jardin d'hiver ou un balcon, devenant "une pièce en plus" pour vivre avec les saisons.

Les volumes sont privilégiés, avec des séjours à double hauteur pour certains ou encore des terrasses plein ciel qui prolongent les pièces vers l'extérieur... Même les duplex prennent des airs de maison. La majorité des logements sont traversants voire même à triple orientation. Ils offrent ainsi un "espace loft" lumineux qui vous permet de vivre en ville autrement.



Le tram au pied
de la résidence

À 13 mn de la place
des Quinconces*

À 4 minutes
de la gare St-Jean*

- 📍 **Accès en voiture :**
Depuis le quai de la Paludate et l'A631
prendre le boulevard Jean-Jacques
Bosc puis à droite la rue Léon Paillière
- 📍 **Accès par transports
en communs :**
Tramway ligne C Station Belcier
Bus ligne 2
- 📍 **Espace de vente :**
Angle rue d'Armagnac / rue Beck
à Bordeaux

LES TERRASSES D'ARMAGNAC BORDEAUX

www.terrasses-armagnac.com

RENSEIGNEMENTS 7/7
0 800 222 225

Appel gratuit depuis un poste fixe

