



(ÉPURE)

Pessac, en cœur de ville

(33)



**BNP PARIBAS
IMMOBILIER**

L'immobilier
d'un monde
qui change

BORDEAUX MÉTROPOLE PRESTIGE ET DYNAMISME

- Bordeaux : une cité prestigieuse au centre historique exceptionnel classé au Patrimoine mondial de l'UNESCO.

- Une activité florissante avec la création annuelle de 3000 nouvelles entreprises sur Bordeaux Métropole⁽¹⁾.

- Dès l'été 2017, la LGV rapprochera Bordeaux de Paris en seulement 2h05 de train⁽²⁾.



L'AQUITAINE, CONCENTRÉ D'ART DE VIVRE

- Une mosaïque de paysages entre étendues de vignes, forêt des Landes, champs et vergers, contreforts pyrénéens, plages océaniques de sable fin...

- Un héritage culturel et historique précieux qu'accompagnent une gastronomie renommée et une tradition de convivialité.

- 3^e région économique de France⁽¹⁾, elle s'illustre par son savoir-faire dans une variété de filières : industrie, services, agriculture...



Bordeaux / Le miroir d'eau © Christophe Pit



Le bassin d'Arcachon © Getty Images

(ÉPURE)



Illustration due à la libre interprétation de l'artiste. Appartements et terrasses vendus non meublés. Document non contractuel. © Architecte : Martin Duplantier. Illustrateur : Axyx

LE VERT DANS TOUTES SES NUANCES

Fidèle à Pessac, «ville verte»⁽³⁾, **Épure** intègre un généreux cœur verdoyant soigneusement paysager.

Au gré des saisons, ce jardin prend les allures d'un parc mêlant les essences et les couleurs de la nature pour des ambiances végétales intimes et foisonnantes.

- Un îlot de fraîcheur qui se décline entre canopée de pins, verger, chênes verts, allusion viticole, bouleaux et haies fleuries.
- Une atmosphère qui concilie plaisirs citadins et calme de la nature.

ARCHITECTURE INTÉGRÉE

Arborant des façades différentes et singulières, l'ensemble délivre une lecture architecturale unifiée aux douces tonalités de pierre.

Sa volumétrie séquencée, à taille humaine, réussit naturellement son insertion dans son environnement urbain.

- De généreuses ouvertures : loggias et balcons pour profiter du cœur verdoyant en toute confidentialité.
- Un éloge de la simplicité à travers des matériaux pérennes et élégants : Façades en béton lisse de teinte pierre locale, larges baies vitrées aux menuiseries en aluminium gris anthracite, garde-corps finement soulignés d'une lisse métallique.



Vue aérienne. © Axys



Nombre et essence des arbres non contractuels. © Axys



Nombre et essence des arbres non contractuels. © Axys

HARMONIE PLURIELLE

Tel un arbre généalogique, le bien-être s'harmonise dans cet îlot avec toutes les générations : résidence étudiante, résidence senior et la résidence **Épure** qui est un lieu de vie animé et convivial. Nouvel emblème du quartier, **Épure** propose des logements du T2 au T5 et également des commerces et services en pied d'immeubles.

- Une belle adresse placée sous le signe de la vraie vie de quartier.
- Le bonheur de vivre en ville dans un cadre apaisant.



(4)



(5)

Logement économe

<= 50 **A** 47 kWhEP/m².an (ÉPURE)

51 à 90 **B**

91 à 150 **C**

151 à 230 **D**

231 à 330 **E**

331 à 450 **F**

> 450 **G**

Logement énergivore

Ce classement est donné à titre indicatif, il ne peut en aucun cas se substituer à la réalisation par un bureau d'études spécialisé d'un diagnostic de performance énergétique pour chaque logement remis à l'acquéreur lors de la livraison.



Le marché à Pessac © Dominique Le Lann



Le tramway à Pessac © Dominique Le Lann

PESSAC, UN BEL ÉQUILIBRE

À 5 kilomètres du centre-ville de Bordeaux, Pessac est une commune où il fait bon vivre, où les vins de Graves se transforment en grands crus classés...

Ce cadre de vie unique conjugue de nombreux atouts : la vitalité économique incarnée par plusieurs parcs d'activités industrielles et tertiaires, la jeunesse et l'innovation qu'elle partage avec Talence et Gradignan sur un des plus vastes campus européens⁽⁹⁾ (50 000 étudiants, plusieurs laboratoires de recherche), la douceur de vivre entre vignes, espaces verts et commodités de la ville, ou encore son accessibilité multimodale (autoroute, aéroport, train, tramway, bus...).

BIEN-ÊTRE CITADIN

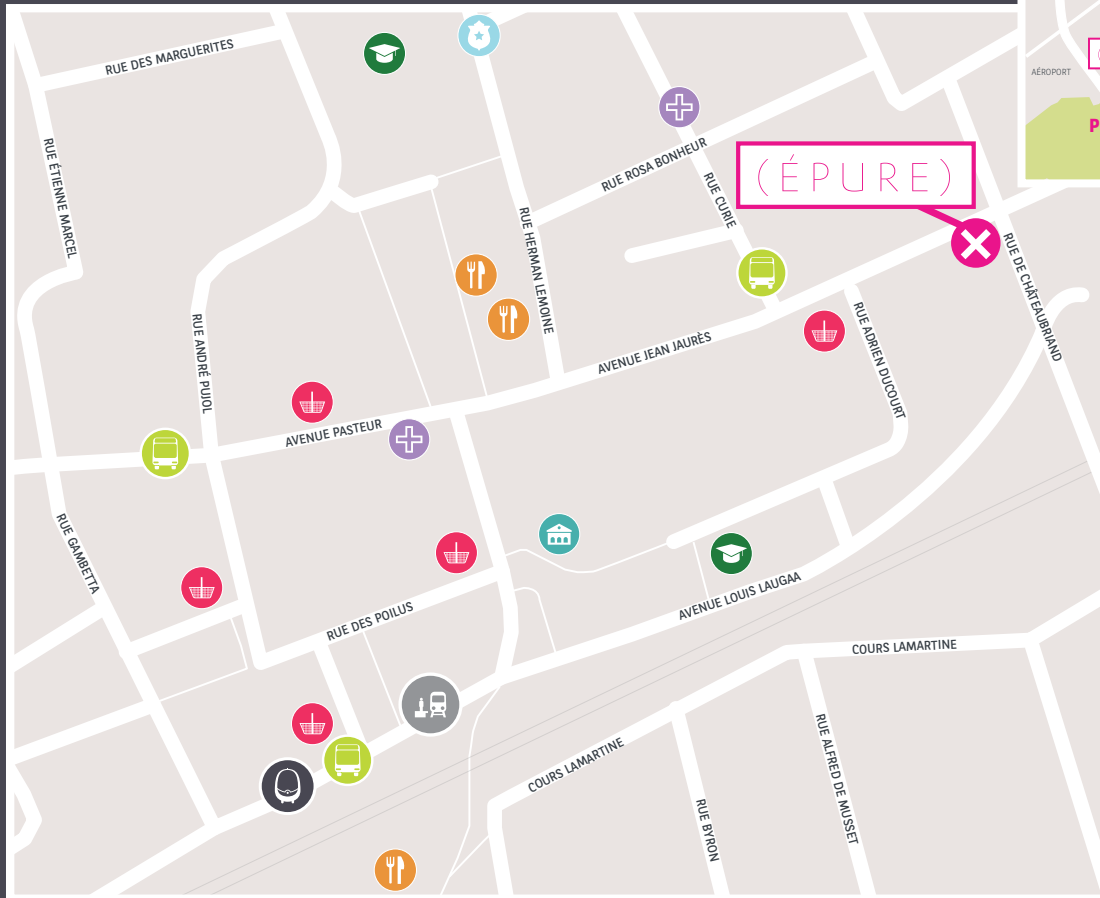
Le cœur de Pessac offre toutes les conditions d'un quotidien épanouissant : de nombreux commerces et services sont accessibles à pied.

Le centre-ville s'accompagne d'une atmosphère paisible et harmonieuse où il est agréable de se promener, faire ses courses, flâner sur ses marchés ou se retrouver aux terrasses des cafés et restaurants entre amis.



Vigne de Bordeaux © Fotolia

(ÉPURE)



EN TRANSPORT EN COMMUN

Dans un rayon de 400 m autour de la résidence :

- Station Pessac Centre de la ligne du **tramway B**.
- Plusieurs lignes de bus : **4, 23, 24, 35, 42, 44, 48, 54, 87**.
- Gare Ter de Pessac entre **5 et 7 minutes de la gare Bordeaux-Saint-Jean** (11 trajets en moyenne entre 6h00 et 9h00)⁽²⁾ (Pessac / Arcachon en 60 km, Pessac / La Teste-de-Buch en 45 km).

PAR LA ROUTE

- **Aéroport de Bordeaux-Mérignac** à 9 km (15 min).
- **Gare de Bordeaux-Saint-Jean** à 7 km (20 min).
- **Rocade A630** à 4 km (10 min).



Commerces de proximité



Restaurants



Médecins



Écoles & Universités



Police municipale



Mairie

Avenue Jean Jaurès / Rue de Châteaubriand

33600 Pessac

www.logement.bnpparibas.fr

0 810 508 508

Service 0,06 € / min
+ prix appel



**BNP PARIBAS
IMMOBILIER**

Tout investissement locatif comporte des risques pour l'Acquéreur susceptibles de remettre en cause l'équilibre économique de son opération (vacance du bien, variation du loyer, impayés, revente, frais de gestion, charges de copropriété, changement de la fiscalité, le risque de perte en capital lors de la revente, etc.). L'Acquéreur doit apprécier ses engagements et risques fiscaux, financiers, juridiques au regard de sa situation financière et patrimoniale. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. L'acquéreur est invité à consulter le site internet: <https://logement.bnpparibas.fr/fr>.

(1) Source Bordeaux Métropole - site officiel. (2) Source SNCF. (3) Source Ville de Pessac - site officiel. (4) Réglementation thermique 2012. (5) En cours de labellisation NF Habitat. Commercialisateur : BNP Paribas Immobilier Résidentiel Transaction & Conseil - SAS au capital de 2 840 000€, RCS Nanterre n°429 167 075. Titulaire de la carte professionnelle n° CPI 92 01 2016 000 009 253, délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Île-de-France, et bénéficiant d'une garantie financière délivrée par GALIAN - 89 rue La Boétie - 75008 Paris, pour un montant de 160.000 euros. Société du Groupe BNP PARIBAS (article 4-1 loi n°70-9 du 02/01/70). Illustration non contractuelle due à la libre interprétation de l'artiste. Les appartements, balcons et terrasses sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Nombre et essence des arbres non contractuels - Vente en l'état futur d'achèvement - Faculté de rétractation de 10 jours qui court à compter du lendemain de la présentation de la lettre notifiant le contrat de réservation aux réservataires (L. 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitat). Sous réserve des stocks disponibles. Crédits photos : Getty Images, Dominique Le Lann, Christophe Pit. Architecte : Martin Duplantier /martinduplantier.com - Illustrateur : Poltred /poltred.com, Axyx /axys.fr. Ne pas jeter sur la voie publique. Juin 2017. Agence The Kub.