TOLENA

TOULENNE 33

Sully IMMOBILIER
Notre projet, votre avenir







TOULENNE,

UN VILLAGE AUTHENTIQUE PORTÉ SUR LA NATURE

Traversé par la Garonne et disposant d'un agréable bois communal, le village de Toulenne est tourné vers la nature environnante, offrant ainsi quiétude et grand air à ses habitants. On y trouve un environnement préservé et des paysages qui ondulent entre vignobles, forêts et cours d'eau.

À Toulenne plus qu'ailleurs, la douceur de vivre est palpable à tous les instants : randonnées à pied, baignades dans les lacs, balades à vélo, observations de la faune et de la flore. Les activités à pratiquer sur et autour du fleuve de la Garonne sont nombreuses.

Membre des 37 communes de la Communauté de Communes du Sud Gironde, Toulenne bénéficie de nombreux services dont une école proposant une cantine bio, une résidence seniors ainsi que des commerces (alimentation, coiffure, fleuriste, etc.). Sur les terrasses ensoleillées des restaurants de la ville qui s'animent dès le premier rayon printanier de soleil, on profite de la vie.

De nombreux événements locaux y sont organisés tout au long de l'année : brocantes, festivals, concerts, marchés ou encore expositions de peintures.

Les limites ouest de Toulenne jouxtent la ville de Langon. Grâce à sa situation géographique et ses infrastructures de communication performantes, la commune offre de nombreux atouts incontestables qui résident notamment dans la gamme complète d'établissements scolaires, sportifs et culturels pour tous les âges. Langon est le centre de la vie administrative, sociale et économique du sud du département. Avec plus de 700 entreprises industrielles, artisanales et commerciales, l'économie de la ville est florissante et en perpétuel développement.

En plus des avantages que confère Langon, la proximité de la commune avec la métropole bordelaise ajoute un certain dynamisme au territoire, qu'il soit culturel, économique (Port sur l'Atlantique, technologies de pointe) ou encore éducatif (université de Bordeaux et Grandes Écoles).

TOLENA,

VOTRE FUTURE RÉSIDENCE AU BORD DE LA GARONNE

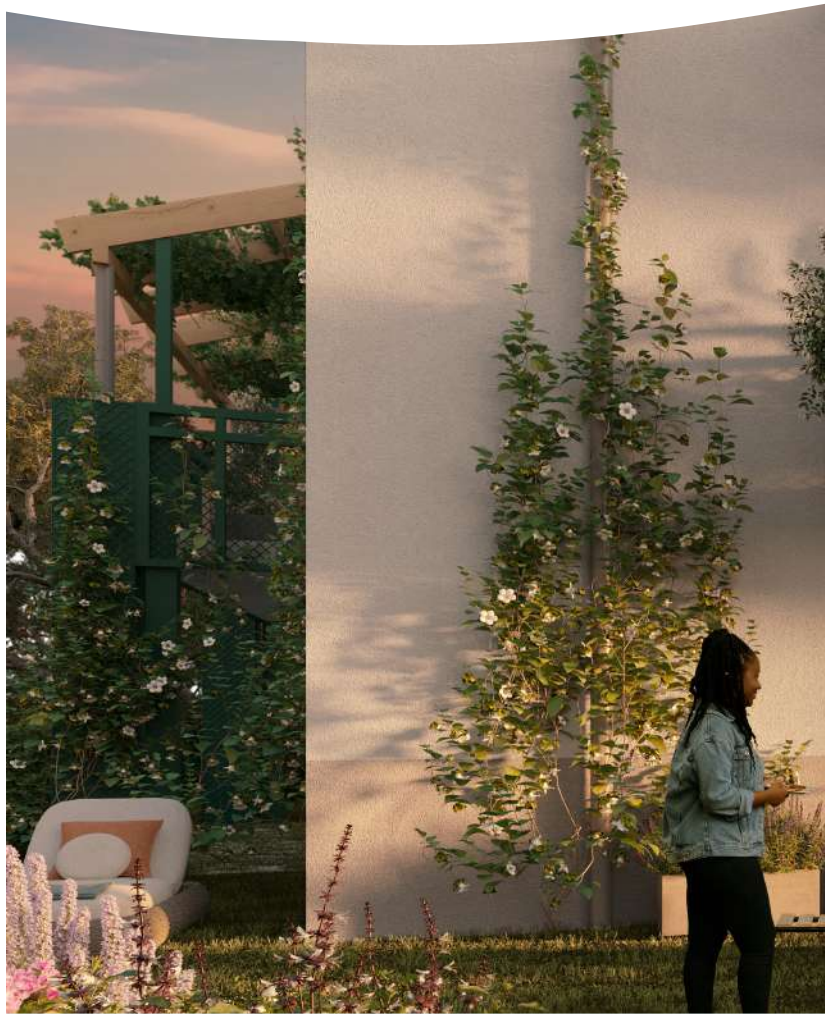
Au cœur d'un quartier calme et agréable côtoyant la Garonne, la résidence Tolena accorde une place importante au végétal et aux espaces extérieurs.

Les belles façades verdoyantes, prolongées par de généreux espaces extérieurs, dévoilent une architecture contemporaine et une conception pensée pour le bien-être des habitants.

Épuré et élégant, l'immeuble s'insère parfaitement dans son environnement. La résidence accueille des appartements neufs allant du 2 au 4 pièces et disposant de grands balcons ou de jardins privatifs pour les logements en rez-de-chaussée. Les appartements, bien agencés, calmes et lumineux sont conçus pour un confort optimal au quotidien. Respectant les exigences de la RT2012[1], ils sont complétés par des prestations intérieures qualitatives.

Un îlot de verdure parsème les stationnements extérieurs pour enrichir cet écrin paysager confidentiel.





DES PRESTATIONS DE QUALITÉ
POUR VOTRE CONFORT

- Accès aux appartements par digicode et badge Vigik
- Porte palière avec serrure de sécurité 2 points classement A2P*
- Stationnement en extérieur

- Volets roulants
- Chauffage individuel au gaz
- Sèche-serviettes dans les salles de bains
- Fibre optique disponible

DÉCORATION

- Sol vinyle de qualité, aspect parquet, entrée, chambres et séjour
- Meuble vasque, miroir, bandeau lumineux
- Carrelage grès émaillés dans les pièces humides

IDÉAL POUR
HABITER OU INVESTIR



VIVRE DANS UN APPARTEMENT
AUX ATOUTS D'UNE MAISON

Dans le but d'offrir aux futurs habitants toutes les promesses d'une vie conviviale et garante de confort, TOLENA propose des appartements bien étudiés, intégrant des agencements à la fois esthétiques et fonctionnels afin de sublimer votre intérieur.

Inspirés par la nature et le calme que procure l'environnement, les intérieurs sont spacieux, prolongés par de vastes balcons et jardins qui permettent de profiter au mieux de ce véritable cadre bucolique et arboré à quelques pas du centre-ville.
En outre, les diverses expositions apportent beaucoup de luminosité, mettant en exergue les matériaux sélectionnés pour conforter ce sentiment de bien-être.

Dotés de prestations de qualité, les différents espaces de vie disposent de commodités axées sur le confort et la sécurité.



LE MOT DE L'ARCHITECTE

Habiter TOLENA, c'est comme vivre dans une maison, mais au sein d'un petit immeuble d'un étage au milieu d'un parc, avec des vues lointaines sur les coteaux de la Garonne et Malagar. C'est avoir le plaisir d'une grande terrasse ou d'un jardin orienté sud-est ou sud-ouest pour rêvasser, dîner ou profiter d'un instant en famille. L'architecture de la résidence exprime la sobriété naturelle et traditionnelle des volumes ruraux tandis que la forte végétalisation des façades anime et protège de l'échauffement des murs.

FRANÇOIS GAUTHIER

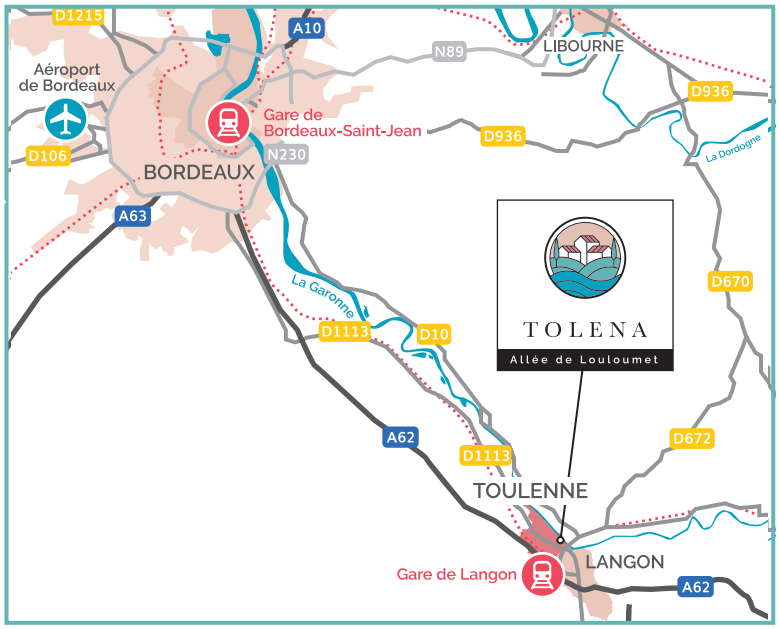
PROCHE DE TOUTES LES COMMODITÉS
ET PROFITANT DU DYNAMISE DE BORDEAUX

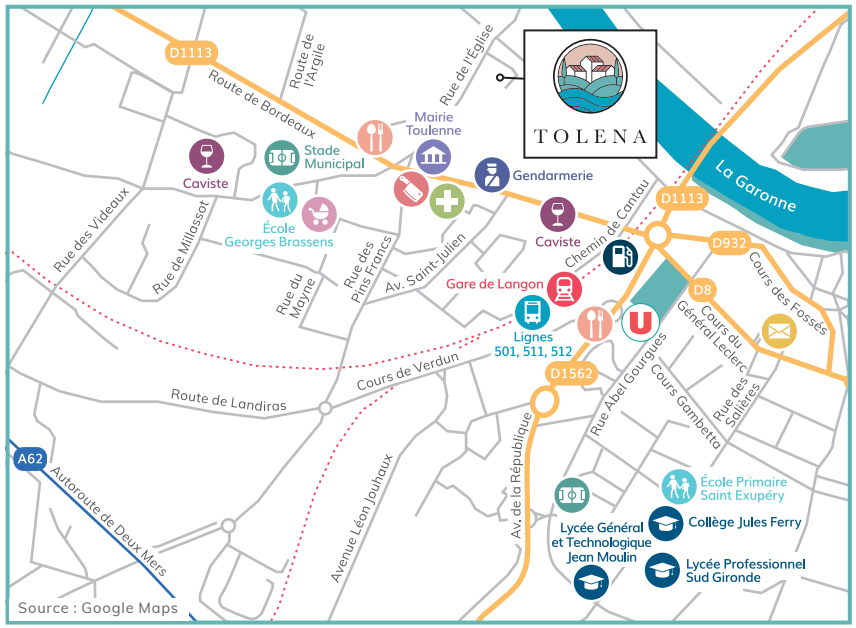
À 45 km* de Bordeaux / **30 min*** de la gare St-Jean

Accès directs à la D1113 (ex RN 113), à l'autoroute des Deux Mers (A62 Bordeaux-Narbonne) et à proximité de l'A65 (1h* pour rejoindre l'Océan Atlantique et 2h* pour les Pyrénées)

Aéroport international Bordeaux-Mérignac très accessible : **25 min*** en TER

Gare SNCF de Langon : **10 min*** à pied ; Ligne 44 **Bordeaux – Agen** et Ligne 43.2U **Bordeaux – Langon**





SULLY IMMOBILIER

L'EXIGENCE DE LA QUALITÉ ET DE LA PÉRENNITÉ

Depuis plus de 25 ans, Sully Immobilier, groupe privé familial et indépendant déploie de manières sereine et raisonnée ses savoir-faire diversifiés : logements, bureaux, commerces, résidences de services en régions Centre-Val de Loire, Île-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes et Nouvelle-Aquitaine.
Sully Immobilier réalise des projets en concertation avec ses partenaires : habitants, élus, architectes, notaires, entreprises, bureaux d'études spécialisés, co-promoteurs, collectivités, exploitants, investisseurs... en sélectionnant les meilleurs sites et en y apportant une qualité architecturale reconnue. La philosophie menée par Sully Immobilier est d'améliorer la vie au cœur de la ville en respectant l'environnement, choisissant des matériaux et des finitions de qualité, et en répondant à la satisfaction des clients.
Un engagement récompensé par la Fédération des Promoteurs Immobiliers (F.P.I) lui ayant décerné 23 Pyramides. Les équipes Sully Immobilier se mobilisent pour la protection de l'environnement en plantant un arbre pour tout mètre carré construit.

Sully IMMOBILIER
Notre projet, votre avenir

sully-immobilier.fr **05 35 54 86 00**

*Source : Google Maps. (1) RT 2012 - Cette Réglementation Thermique, obligatoire à partir du 1er janvier 2013, a été mise en place par les pouvoirs publics afin de concevoir des bâtiments neufs à faible consommation d'énergie. (2) PTZ - Prêt réservé aux primo-accédants pour l'achat d'un logement en résidence principale et soumis à conditions de revenus. Illustrations non contractuelles dues à une libre interprétation de l'artiste et susceptibles de modifications. Concernant la topographie des lieux et les façades des bâtiments, se référer au permis de construire. Architecte : FGAD. Crédit photos : Freepik, Adobe Stock. SCCV AR LOULOUMET – RCS Bordeaux 887 507 192 – Capital : 200,00 €. Document non contractuel à caractère publicitaire, reproduction interdite, tous droits réservés. Conception graphique : www.bmb-advertising.eu