



# CASTANET-TOLOSAN

RUE GEORGES VALLERAY • CHEMIN DES SAPINIÈRES

r é s i d e n c e  
VILLA  
**Montebello 2**

VOTRE RÉSIDENCE

**BÂTIMENT BASSE CONSOMMATION**

AUX PORTES DE TOULOUSE, ENTRE VILLE ET NATURE...



**AZUR** Fixe : 01 73 70 35 02  
GSM : 06 98 03 26 36  
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27  
[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)

**FONTA**

r é s i d e n c e  
VILLA  
Montebello 2

## Une conception originale et harmonieuse dans un écrin de verdure...

Aménagée tout autour d'une ceinture arborée qui lui confère son caractère si intime, la *Résidence Villa Montebello 2* est naturellement favorisée par son cadre remarquable ♦ Épousant parfaitement un terrain en escalier constituant des transitions et des séparations naturelles entre les bâtiments, l'écriture architecturale unique mêle avec élégance classicisme et modernité, reflétant ainsi la nature atypique de ce lieu de vie ♦ Les 4 bâtiments d'un et deux étages qui la composent sont structurés autour d'une cour intérieure composée de carrés de jardinières généreusement arborés d'essences variées offrant à l'ensemble un poumon de verdure en son cœur et une vue dégagée que les résidents apprécieront ♦ Traversant la résidence de part en part pour rejoindre le chemin des Sapinières, un chemin piétonnier arboré relie facilement l'avenue de Toulouse, ses commerces et ses commodités ♦



Harmonisées de tons clairs et de parement en terre cuite aux couleurs chaudes, les façades sont rythmées par de vastes balcons aux lignes courbes donnant une dynamique agréable à l'ensemble ♦ Les garde-corps fleuris de jardinières mettent en scène les bâtiments de manière originale en offrant une lecture horizontale agrémentée de lignes végétalisées donnant caractère et couleur à l'ensemble ♦ Le choix d'un aménagement en sous-sol de la majorité des stationnements contribue à la qualité des espaces libres mais également au plaisir des familles aux beaux jours ♦ Grâce à un accès télécommandé par portail automatique, un contrôle par vidéophone et un filtre d'entrée des bâtiments par interphone, la *Résidence Villa Montebello 2* assure aux familles une qualité de vie douce et paisible, en toute sérénité ♦



## Une qualité de vie labellisée BBC

Judicieusement agencés grâce à des plans bien pensés qui optimisent les volumes et les espaces de vie lumineux et très confortables, les appartements du 2 au 5 pièces proposent des prestations intérieures de grande qualité :

- ☞ Cuisines aménagées pour les 2 et 3 pièces
- ☞ Carrelage en grès dans les pièces à vivre et les pièces d'eau
- ☞ Parquet contrecollé en chêne dans les chambres
- ☞ Peinture lisse murs & plafonds\*
- ☞ Volets roulants motorisés\*
- ☞ Sèche-serviettes dans les salles de bains
- ☞ Placards aménagés
- ☞ Chauffage par chaufferie collective au gaz naturel **Offre FideloConso\*\***
- ☞ Panneaux solaires en toiture pour la production d'eau chaude collective
- ☞ Ascenseurs desservant le sous-sol\*\*\*

Conçue dans le cadre d'une démarche de développement alliant qualité et environnement, la résidence répond aux exigences essentielles de confort, qualité et de fonctionnalité, tout en intégrant ceux du développement durable (Label Performance Promotelec Mention BBC Effinergie) ♦ L'aménagement intérieur des appartements offre des pièces à vivre lumineuses, chaleureuses et aérées ♦ La Résidence Villa Montebello 2, un placement sûr et rentable, l'assurance d'un patrimoine immobilier pérenne ajoutée à celle du choix d'un programme labellisé BBC ♦

\*dans les appartements 3, 4 et 5 pièces  
 \*\*dans les bâtiments 2 & 3

### Offre DolceVita FideloConso de Gaz de France

Système de chauffage et d'appoint Eau Chaude Sanitaire par chaudière collective au gaz naturel.  
 Les consommations d'énergie sont individualisées par comptage.



# "Des Bâtiments Basse Consommation pour votre plus grand confort"



## Appartement 2 pièces

Lot n° 112 • Bâtiment 1

- Surface habitable : 48.55 m<sup>2</sup>
- Balcon : 14.74 m<sup>2</sup>

Une confortable pièce à vivre de 24 m<sup>2</sup>, une agréable chambre de presque 14 m<sup>2</sup> ouvrant l'une et l'autre sur un généreux balcon de 15 m<sup>2</sup> : ce beau deux pièces aux prétentions d'un grand saura vous séduire !

## Appartement 4 pièces

Lot n° 308 • Bâtiment 3

- Surface habitable : 92.42 m<sup>2</sup>
- Balcon : 26.13 m<sup>2</sup>

Ce joli 4 pièces lumineux aux volumes et à l'agencement étudiés pour votre plus grand confort est prolongé d'un généreux balcon de 26 m<sup>2</sup>, agréablement orné de jardinières et idéalement exposé sud-ouest dont vous pourrez profiter toute l'année !



résidence  
VILLA  
Montebello 2



## "Un niveau de performance

## à la hauteur d'une maîtrise énergétique certifiée"

► Un niveau de performance certifié par **PROMOTELEC** pour une meilleure maîtrise énergétique grâce à l'emploi de solutions techniques contribuant à la **diminution de la consommation en énergie primaire**. Une obligation de respecter un niveau de consommation d'énergie primaire inférieur ou égal à 45 kWhep/m<sup>2</sup> SHON par an.

► L'attribution du Label consiste à la **vérification des dispositions techniques** concernant la performance énergétique des logements en intégrant :

- Les caractéristiques du bâti
- La production d'eau chaude sanitaire
- Les équipements de chauffage
- La ventilation mécanique contrôlée

► La délivrance du **LABEL PERFORMANCE** se fait à la suite des contrôles suivants :

- Vérification du dossier technique
- Vérification sur site
- Vérification de cohérence entre le dossier technique et la réalisation

► Le contrôle de perméabilité à l'air réalisé in situ par un organisme agréé.

LABEL  
PERFORMANCE

Partenaire  
PROMOTELEC

Label Performance

effinergie  
Qualité de vie et économie d'énergie

PROMOTELEC

# CASTANET-TOLOSAN

AUX PORTES DE TOULOUSE, ENTRE VILLE ET NATURE...

## Une voisine de taille : la rose Toulouse...

Métropole attractive du Sud-Ouest par excellence, dynamique, innovante et festive, Toulouse dévoile au fil de ses rues et places les charmes et la beauté de son patrimoine exceptionnel qui n'a de cesse d'émerveiller, de séduire, d'inspirer... ♦ Une richesse architecturale illuminée par la couleur si particulière de ses briques et qui confère une allure florentine à ses quartiers historiques ♦ Premier centre aéronautique et spatial d'Europe (Airbus - EADS - Astrium - Alcatel Space Industries...), elle jouit d'un essor économique d'exception renforcé par une myriade de PME-PMI très actives et entreprenantes, sans oublier l'élaboration de l'A350 en cours dans les usines toulousaines d'Airbus ♦ Un véritable dynamisme démographique (+ de 450 000 habitants), industriel et scientifique implique l'élaboration continue de grands projets et d'équipements de pointe (GPV, Cancéropôle, Galiléo...) permettant à Toulouse d'accroître, de diversifier et pérenniser des activités à forte valeur ajoutée, génératrices d'emplois qualifiés ♦ Ici, la culture étant un véritable art de vivre, opéra, musées, arts scéniques et festivals traduisent l'intensité de la vie culturelle locale, dynamisée par une population jeune. Toulouse est en effet la 2<sup>ème</sup> ville universitaire de France ♦ Une gastronomie gourmande et festive, un sens inné de l'accueil, une situation stratégique entre plusieurs bassins touristiques (Pyrénées, côtes Basque, landaise et méditerranéenne), Toulouse est incontestablement une ville attractive et entreprenante dans laquelle il fait bon vivre ♦



r é s i d e n c e  
VILLA  
Montebello 2

## Dans un site exceptionnel, renouez avec la douceur de vivre...

À 10 minutes au sud-est de la Ville Rose par la N113, avec un accès rapide à la rocade et aux autoroutes vers les Pyrénées, la Méditerranée ou l'Atlantique, cette douce commune très prisée de l'agglomération toulousaine s'étend sur une zone très active et attractive ♦ Entre les pôles d'activités économiques et d'enseignement (Parc Technologique du Canal, Labège Innopole, C.H.U. Rangueil...), les complexes scientifiques et aéronautiques de Rangueil (C.N.E.S., ONERA...), et les centres universitaires (Université P. Sabatier, I.U.T., Facultés...), Castanet-Tolosan bénéficie pleinement de la dynamique proximité de son aînée ♦ Elle offre aux habitants de la Résidence Villa Montebello 2 un environnement de qualité et propose, au cœur d'un site de charme, un cadre idéal pour une vie sereine baignée de nature ♦ Non loin des berges du Canal du Midi et ses chemins de halage propices aux promenades (Écluse de Vic), elle bénéficie de tous les avantages d'une vie de village riche et conviviale (nombreux commerces et services, écoles, marchés, équipements ludiques, culturels et sportifs...) ♦ Dernier avantage et non des moindres, la ville est desservie par les transports en commun : le TSP (Transport en Site Propre), et également le TAD (Transport à la Demande) (TAD 109, 119, 202 et 204) qui faciliteront le quotidien de tous les castanéens ♦ La Résidence Villa Montebello 2 : une authentique invitation à la quiétude et au bien-être, dont ses résidents pourront profiter à loisir... ♦

◆ RUE GEORGES VALLEREY  
◆ CHEMIN DES SAPINIÈRES



**En voiture**

- 1h 00 de la Méditerranée
- 2h 30 de l'Atlantique
- 1h 30 des Pyrénées
- 4h 15 de Paris

**En train**

- 5h 00 de Paris (via TGV)
- 4h 00 de Lyon
- 3h 30 de Marseille
- 5h 30 de Barcelone

**En avion**

- 1h 30 de Paris
- 1h 00 de Lyon
- 1h 20 de Nice
- 2h 00 des principales capitales européennes

Castanet République - Labège Innopole (TAD 109)    Montbrun Lauragais - Labège Innopole (TAD 202)  
Aureville - Vigoulet Auzat (TAD 117)    Ramonville Métro - Montgiscard Egline (TAD 204)

