



VILLA  
ACACIA

— CUGNAUX - 31 —





Cugnaux, une commune riche en patrimoine architectural et paysager

## Cugnaux, douceur de vivre à Fleur de ville rose

Située au sud-ouest de Toulouse, à 13 km de la place du Capitole, la charmante commune de Cugnaux dispose d'un patrimoine d'exception : château de la Cassagnère, pavillon Louis XVI, château de Maurens... Cette richesse architecturale se conjugue avec une nature généreuse donnant aux habitants le loisir de flâner dans plus de 23 ha de bois et d'espaces verts.

Parfaitement intégrée à la métropole toulousaine célébrée pour sa douceur de vivre, la ville comprend un réseau de transports de qualité. À proximité de l'A64, desservie par 4 lignes de bus reliées à la ligne A du métro toulousain, elle met également à disposition 4 lignes de navette municipale gratuite au service de la mobilité des Cugnais 6 jours sur 7. Témoignant de la vitalité de la commune, les 400 commerces et le marché hebdomadaire côtoient des équipements variés pour toute la famille : pôle culturel « Quai des Arts », théâtre des Grands Enfants, 4 gymnases, 2 complexes sportifs, skatepark... Si Cugnaux offre tant de commodités, elle n'en oublie pas pour autant de faciliter la vie des actifs, trouvant notamment les 35 000 emplois et 1 250 entreprises du parc technologique de Basso-Cambo à proximité immédiate. Toutes les conditions pour bien vivre et bien grandir sont réunies à Cugnaux !



## La sérénité d'un environnement préservé et verdoyant

Dans un secteur pavillonnaire à l'orée de la nature, le quartier Michet et *Villa Acacia* vous proposent un environnement plaisant et attractif. À moins de 200 m du nouveau groupe scolaire Claudie-Haigneré, vous appréciez que vos jeunes se rendent au collège Montesquieu en 25 min de bus, ou au lycée Henri-Matisse en 30 min, l'université de Toulouse Jean-Jaurès se trouvant à 7 km. La réalisation bénéficie de plusieurs arrêts de bus à distance piétonne. En matière de vie pratique, un supermarché et des restaurants sont présents à 700 m. S'y ajoutent le marché et les commerces variés du centre historique de Cugnaux à moins de 10 min de voiture, ainsi que ceux de Saint-Simon à 2 km (boulangerie, boucherie, pharmacie, presse, La Poste, épicerie...). Envie de vous dépenser ou de vous oxygéner en famille ? Direction le golf 18 trous et la base de sports et de loisirs de la Ramée à 2,2 km ! En connexion rapide avec la rocade Arc-en-ciel et l'A64, les actifs plébiscitent par ailleurs l'accessibilité des parcs d'activités de Saint-Simon, Basso-Cambo et Thibaud, ainsi que de sociétés réputées telles que Thales Alénia Space, Continental, Siemens...



## Une résidence contemporaine à dimension humaine

C'est au calme du Chemin Michet et de la rue Paul-Painlevé que prend place *Villa Acacia*, une belle propriété composée d'une résidence et de villas. Son écriture aux lignes claires et épurées est signée par l'agence ABC Architecture. Ses matériaux traditionnels (parement de briques, enduit clair, couverture en tuiles) témoignent de sensibilité aux constructions typiques de la région. Des menuiseries grises, associées à des garde-corps en métal perforé ajoutent au caractère élégant et intemporel de cet ensemble immobilier.

Reposant sur un parc privé de stationnement, la résidence de la propriété accueille des appartements du 2 au 3 pièces. Les logements du rez-de-chaussée s'ouvrent sur un agréable jardin privatif, tandis que ceux du premier étage se prolongent sur des balcons permettant de profiter pleinement d'une lumière naturelle optimale.



### Un cadre de vie propice à la quiétude et au bien-être

*Villa Acacia* est desservie par une allée piétonne sur la rue Paul-Painlevé, mais aussi par une voie interne à circulation modérée reliant les 2 rues limitrophes. Cette dernière distribue les places aériennes de stationnement.

Attachée à la tranquillité de ses habitants comme à la qualité de leur cadre de vie, la propriété est aussi émaillée de cheminements doux et d'aménagements paysagers soignés. Plantés de pelouse, ces derniers conjuguent des arbres à la silhouette ornementale comme les cyprès, les érables et les catalpas rivalisant de beauté avec des magnolias, des lilas, ou encore des albizias se couvrant en été de pompons de fleurs roses et soyeuses. En cœur d'îlot, les jardins des villas dialoguent avec un espace vert partagé se développant autour de la résidence. Il s'anime de placettes favorisant la rencontre et l'échange entre voisins et venant parfaire le bien-vivre ensemble au sein de *Villa Acacia*.

## Chaleureuse et Familiale, votre villa vous ressemble

Vous avez une préférence pour l'habitat individuel ? *Villa Acacia* vous propose de belles villas contemporaines. Faisant écho à l'architecture des résidences, elles se distinguent par de l'enduit marron en touches et des variations de toitures (toit-terrasse, monopente ou à 4 pans) conférant à chacune une personnalité propre. Disposant d'un garage attenant, ces maisons familiales sont bordées sur l'avant par une place de stationnement et un espace d'accueil paysager valorisant l'entrée.

Côté intérieur, votre villa, déclinée du 3 au 5 pièces, a été pensée pour une vraie vie de famille. Sa conception rationnelle tire le meilleur parti des volumes. Afin de privilégier les échanges et la convivialité, la cuisine communique avec le salon : un espace baigné de lumière grâce à de grandes baies, ainsi qu'à une configuration traversante ! Pour se délecter de la clémence de la météo occitane, quoi de mieux que le grand air ! Votre terrasse et votre jardin vous tendent les bras, à l'abri de haies vives préservant l'intimité de vie !





### Des prestations de qualité

#### Économies d'énergie et maîtrise de la consommation :

- Chauffage individuel au gaz
- Isolation thermique renforcée
- Occultation de toutes les baies
- Thermostat d'ambiance

#### Confort et Sécurité :

- Accès du hall commandé par digicode et contrôle d'accès de type intratone
- Porte de parking et portail télécommandés par émetteur
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points horizontaux A2P\*
- Système Vigik
- Parking en sous-sol pour les appartements

#### Des prestations intérieures de qualité :

- Carrelage grès émaillé 45x45 dans le séjour et dans les pièces humides
- Revêtement stratifié dans les chambres
- Placards équipés
- Cuisine aménagée pour les appartements
- Meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles de bains
- Faiences agrémentées d'un listel dans les salles de bains
- Prise téléphone / internet / télévision dans le séjour et la chambre principale
- Chape isophonique

#### Parties communes :

- Hall décoré par l'architecte
- Jardin commun paysager

### Exemples de réalisations dans la région Toulousaine



Cassiopée - Colomiers  
Architecte Martinie



Les Jardins du Golf - Toulouse  
Architecte Ryckwaert



Magellan - Toulouse  
Architecte Sutter - Taillander



### Un promoteur important de l'immobilier

#### Une présence européenne

Depuis plus de 45 ans, la société Les Nouveaux Constructeurs est un acteur important de la promotion immobilière en France ainsi qu'en Allemagne et en Espagne. Forte de cette expérience, la société a conçu et livré plus de 80 000 maisons et appartements de qualité. Depuis 2006, Les Nouveaux Constructeurs est cotée en bourse sur Euronext Paris.

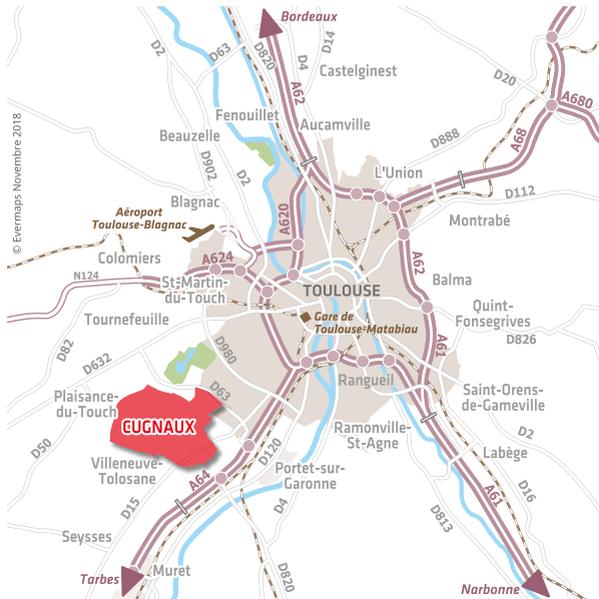
#### Des équipes implantées localement

Proches du terrain et de nos clients, nos équipes, implantées localement bénéficient d'un savoir-faire et d'une expérience reconnus dans le secteur immobilier. Les Nouveaux Constructeurs, en collaboration avec ses partenaires, œuvre pour réaliser des projets immobiliers de qualité, pérennes et bien intégrés au tissu urbain existant.

Engagés dans une démarche environnementale globale, nos programmes immobiliers respectent les normes de la réglementation thermique RT 2012. L'entreprise attache un soin particulier aux économies d'énergie en visant des performances encore plus élevées sur certains projets, notamment par le biais du label Passivhaus.

#### Votre projet au cœur de nos préoccupations

L'acquisition d'un appartement ou d'une maison est un acte engageant dans une vie. Pour mener à bien votre projet et faire de cet investissement un lieu qui vous ressemble, nos collaborateurs vous accompagnent depuis le financement jusqu'à la livraison de votre logement.



## Accès \*

### EN VOITURE

Depuis la place du Capitole de Toulouse à 13 km via l'A64, sortie n°37 « Portet-sur-Garonne Cugnaux »

Accès à la rocade Arc-en-Ciel à 3,2 km et à l'A64 à 4,3 km (en connexion rapide avec le périphérique et l'A61)

### EN TRANSPORTS EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « Paul-Painlevé » au pied de la réalisation (navette municipale reliant le collège Montesquieu en 25 min)
- Arrêt « Troubadours » à 3 min de marche (210 m) - Ligne 87 menant à la station de métro « Basso-Cambo » en 17 min
- Arrêt « Bourdettes » à 8 min à pied (650 m) - Ligne 47 desservant la mairie de Cugnaux en 12 min ou la gare de Portet Saint-Simon en 24 min

**INFO + :** venant compléter le réseau Tisséo, une navette municipale gratuite de 4 lignes est mise à la disposition des Cugnais pour circuler sur le territoire communal 6 jours sur 7 (en période et hors période scolaire). Elle dessert notamment l'arrêt « Paul-Painlevé »

#### MÉTRO

- Station « Basso-Cambo » - Ligne A à 3,9 km (Parking-relais gratuit de 489 places) desservant la place du Capitole en 17 min

#### TRAIN

- Gare TER de Portet Saint-Simon à 6,5 km reliant la gare de Toulouse-Matabiau en 12 min
- Gare TGV de Toulouse Matabiau à 13,2 km via l'A620

#### AVION

- Aéroport de Toulouse-Blagnac à 13 km via la D980



# VILLA ACACIA