



Euphoria

SAINT JEAN D'ILLAC
Gironde

BORDEAUX MÉTROPOLE



PLACE DE LA BOURSE - BORDEAUX

URBAINE ET DYNAMIQUE

La capitale de la Gironde profite d'un constant essor impulsé par de **nombreux projets urbains et culturels** (Cité du Vin, quartier Euratlantique, Maison de l'Économie Créative d'Aquitaine...).

Son attractivité rayonne à grande échelle, ce qui la place première Métropole française pour son taux de création d'entreprises. Le bassin d'emploi est enrichi par ses **5 pôles de compétitivité** : aéronautique, biotechnologies, santé, numérique et éco-industries.

Active et culturelle, elle prône **l'intermodalité** : transports en commun (bus, tram, batcub...) et axes routiers (A10, A62, A63) qui facilitent les déplacements quotidiens.

La ligne **LGV Bordeaux-Paris** relie la capitale en seulement 2h04 et la présence de **l'aéroport de Bordeaux-Mérignac** permet de se rendre dans de nombreuses destinations internationales.

 **28**
COMMUNES

 **783 000**
HABITANTS

 **2H04**
BORDEAUX-PARIS

 **1 126 KM**
DE PISTES CYCLABLES

 **150** PARCS

UN JOYAU HISTORIQUE ET NATUREL

Ancré dans le Sud-Ouest, le territoire bordelais conserve ses **richesses architecturales** (Bordeaux classée au patrimoine mondial de l'UNESCO), **gastronomiques** (spécialités typiques et raffinées) et **culturelles** (associations, scènes, musées...). Parsemée **d'espaces verdoyants** préservés, dont 150 parcs et espaces naturels, la Métropole offre à ses résidents balades et moments de détente privilégiés.

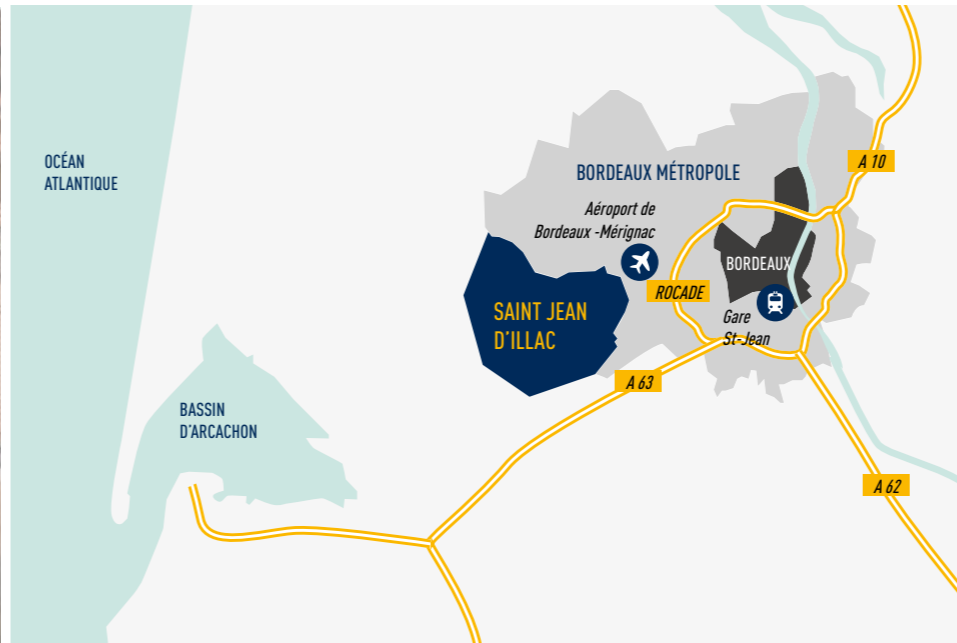
SAINT JEAN D'ILLAC

PORTE OUEST DE BORDEAUX MÉTROPOLE

Au sud-ouest de la Métropole, la commune de Saint Jean d'Ilac promet un **quotidien équilibré entre ville et mer**.

De nombreuses entreprises y sont installées et la mobilité y est aisée, avec notamment 120 hectares de zones d'activités économiques ouverts sur les axes routiers de l'agglomération : rocade et autoroute A63.

Des lignes de bus permettent de rejoindre facilement Lège-Cap Ferret ou le centre-ville de Bordeaux ainsi que certaines communes limitrophes (Canéjan, Cestas, Pessac).



 **6 700**
HABITANTS

 **50**
ASSOCIATIONS

 **9 000**
HECTARES DE
FORÊTS DE PINS

 **30 MIN.**
EN VOITURE DU
BASSIN D'ARCACHON



PISTE CYCLABLE À TRAVERS LES PINS

LANDES BORDELAISES

Constitué à 75% de **forêts de pins**, l'environnement naturel de Saint Jean d'Ilac est reconnu et apprécié pour sa conservation. **Les plages atlantiques** et les trésors du Bassin d'Arcachon sont accessibles à moins de 30 minutes en voiture, ce qui séduit nombre de résidents à la recherche de cet accord entre littoral et urbanisme.

La commune dispose de **nombreux services, associations et commerces** de proximité pour un quotidien pratique et agréable.



BASSIN D'ARCACHON



ACCÈS ET TRANSPORTS



TRANSPORTS EN COMMUN

- Arrêt de bus **Caserne des Pompiers** à 10 minutes à pied :
 - **Transgironde** 601 vers Lège Cap Ferret / Bordeaux Quinconces ou Gare SNCF
 - **Prox'Bus** vers Cestas, Canéjan et Pessac



VOITURE

- **Groupe scolaire** Maurice Ravel à 4 minutes
- **Collège** de l'Estey à 6 minutes
- **Aéroport** de Bordeaux-Mérignac à 11 minutes
- **Centre commercial** Mérignac Soleil à 13 minutes
- **Gare SNCF** Bordeaux-Saint-Jean à 28 minutes
- **Bassin d'Arcachon** à 30 minutes
- **Centre-ville de Bordeaux** à 30 minutes



VÉLO

- **Boulangerie** à 3 minutes
- **Supermarché** à 4 minutes
- **Mairie** à 4 minutes
- **Marché** à 4 minutes



PIÉTON

- **Pharmacie** à 3 minutes
- **Complexe sportif** à 7 minutes
- **Bibliothèque** à 11 minutes
- **Skate park** à 12 minutes



MAIRIE



ÉCOLE MATERNELLE - CRÈCHE



GROUPE SCOLAIRE



COLLÈGE - LYCÉE - UNIVERSITÉ



RESTAURANT



SUPERMARCHÉ



COMMERCE



PHARMACIE



MÉDIATHÈQUE



ÉQUIPEMENT SPORTIF



MARCHÉ



BOULANGERIE



AÉROPORT BORDEAUX-MÉRIGNAC



LIGNE PROX'BUS



LIGNE 601

CONFORTABLE ET ARBORÉE

La résidence Euphoria propose des **appartements bien pensés et lumineux allant de 2 à 4 pièces**. Environnement calme et verdoyant, architecture élégante, prestations et équipements de qualité... elle dispose de **tous les attributs pour un quotidien agréable**.

Espaces de vie extérieurs privés, places de stationnement et locaux à vélos contribuent à la vie pratique des résidents.

UNE COMMUNE ANIMÉE

À proximité, le marché rassemble résidents et producteurs locaux tous les samedis matins, ainsi que les **nombreux équipements sportifs, culturels et associatifs** (stade, gymnase, skate park, bibliothèque...). Verdoyante et engagée, Saint Jean d'Ilac organise des stands de sensibilisation et des ateliers d'initiation sur le thème du développement durable.



AGIR POUR
LA PLANÈTE
EN VALORISANT
LES BIODÉCHETS



En tant que promoteur responsable et engagé, Edouard Denis s'associe à Mon Petit Seau, organisme de collecte et de valorisation des biodéchets.

En installant des bio-seaux, bacs dédiés et locaux à ordures, Euphoria participe à l'économie circulaire locale.

Les objectifs ? Réduire d'un tiers le volume de déchets, diminuer la consommation de carburant et offrir une deuxième vie aux déchets alimentaires !

Un trophée valable un an sera attribué aux résidents œuvrant pour la diminution de leurs déchets !



- APPARTEMENTS DE 2 À 4 PIÈCES
- BÂTIMENT EN R+1
- STATIONNEMENT AÉRIEN
- LOCAUX À VÉLOS

PRESTATIONS ET ÉQUIPEMENTS



CARRELAGE DANS LES PIÈCES DE VIE DES LOGEMENTS EN RDC ET LES PIÈCES HUMIDES



SOL STRATIFIÉ DANS LES CHAMBRES DE TOUS LES LOGEMENTS ET LES PIÈCES DE VIE DES LOGEMENTS EN R+1



PRODUCTION D'EAU CHAUDE ET CHAUFFAGE MIXTE GAZ ET ÉLECTRIQUE



SALLE DE BAINS / D'EAU ENTièrement ÉQUIPÉE (faïence murale, douche, robinetterie, meuble vasque et miroir, radiateur sèche-serviettes)



ACCÈS SÉCURISÉ DES HALLS



PEINTURE LISSE SUR LES MURS



DOUBLE VITRAGE ISOLANT ET VOILETS ROULANTS ÉLECTRIQUES SUR LES PORTES-FENÊTRES DES SÉJOURS



STATIONNEMENTS PRIVATIFS AÉRIENS



LOCAUX À VÉLOS SÉCURISÉS


Euphoria



LES AVANTAGES DU NEUF



RT 2012

RT 2012, pour un meilleur confort

La conception de la résidence Euphoria satisfait aux exigences du label RT 2012, assurant une parfaite isolation thermique et acoustique et un meilleur confort.



Profitez du PTZ 0% pour financer votre bien

Jusqu'à 40% de votre bien peut être financé avec le Prêt à Taux Zéro mis en place par l'État. Ce dispositif s'adresse aux personnes souhaitant acquérir leur première résidence principale.



Loi Pinel, défiscalisation dédiée à l'investissement locatif

La déclaration de l'acquisition de votre logement neuf en Loi Pinel peut vous faire bénéficier d'une réduction de vos impôts jusqu'à 6 000€/an. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales et peut être sanctionné par une amende dont le montant pourrait atteindre 100 000€.



Euphoria

874 AVENUE DE BORDEAUX
33127 SAINT JEAN D'ILLAC

Découvrez Euphoria, 30 appartements de 2 à 4 pièces avec espaces de vie extérieurs pour la plupart et stationnement aérien. Sur la route de l'Océan et aux portes de Bordeaux Métropole, profitez d'un quotidien idéal entre côte Atlantique et dynamisme urbain.

DES INVESTISSEMENTS GARANTIS

Edouard Denis et ses collaborateurs mettent toutes leurs connaissances de la promotion et de la construction à votre service pour votre investissement.

LES QUALITÉS ET LES GARANTIES

- Qualité architecturale dans le respect des spécificités locales,
- Qualité du bâti du gros œuvre à la décoration,
- Qualité de la conception des espaces communs ou privés,
- Garantie de dommages-ouvrage,
- Garantie bancaire,
- Garantie d'achèvement,
- Garantie décennale et respect total des réglementations sous la supervision du bureau de contrôle agréé.



WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM

0 800 950 750*

*Numéro vert (appel et service gratuits)

GRUPE
D Edouard
Denis

879 768 661 RCS Amiens - Document non contractuel, illustrations dues à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble susceptibles d'adaptations. © images : Mag Arhitektura / architecte : LS Architectes @adobestock