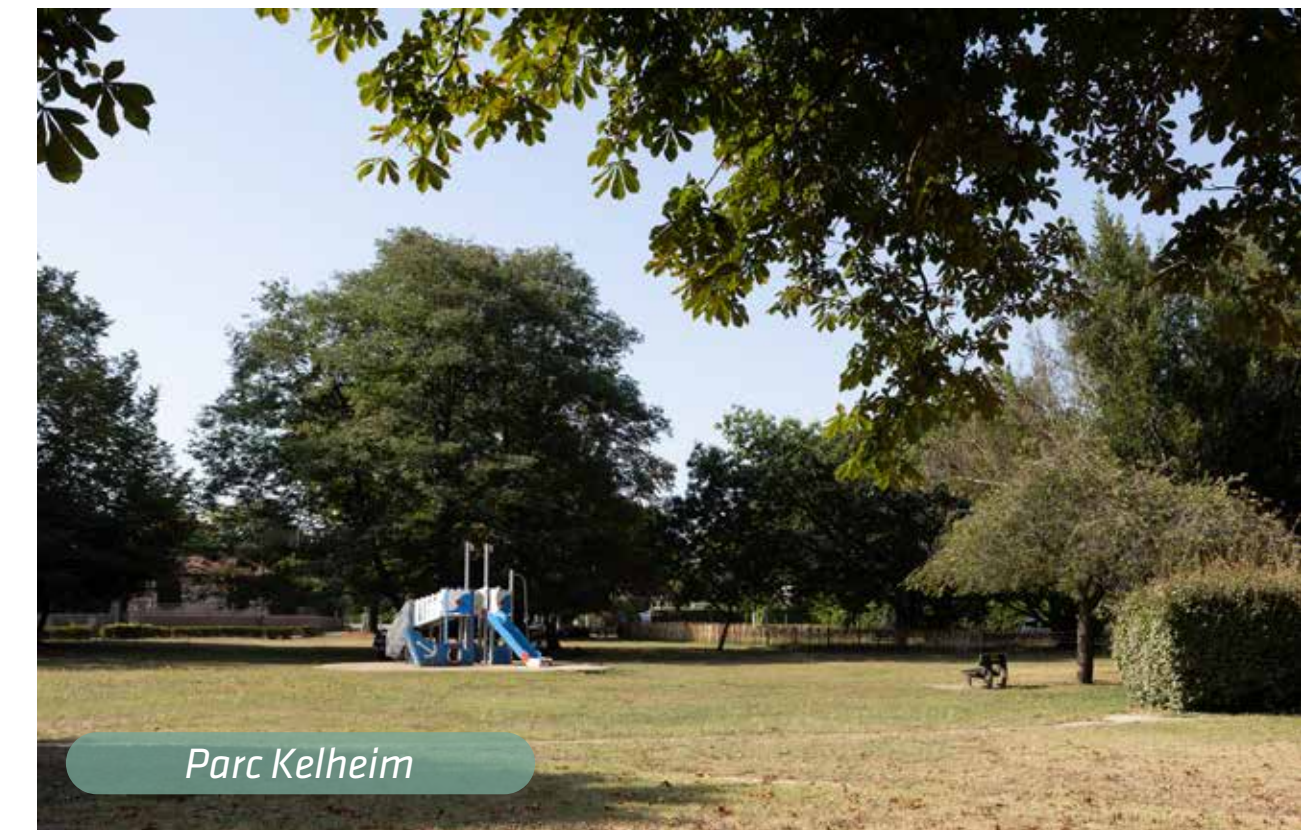




# LA VILLE ET LE QUARTIER



Plan d'eau de la Blanche



Parc Kelheim



Place de la République



Pôle Culturel



## AMBARÈS-ET-LAGRAVE UNE QUALITÉ DE VIE PRÉSERVÉE AUX PORTES DE BORDEAUX

Nichée à la confluence de la Dordogne et de la Garonne, au cœur d'une région viticole mondialement reconnue, Ambarès-et-Lagrange est située à seulement 10 km au nord de Bordeaux. Cette proximité avec la capitale girondine permet aux Ambaraisiens de profiter facilement, en train ou en voiture, de ses infrastructures culturelles, sportives et universitaires. Dans le même temps, ils apprécient particulièrement le cadre de vie apaisé de leur commune.

La nature, généreuse, les accompagne au quotidien. Parmi leurs espaces verts favoris, le parc du Guâ offre des promenades le long des berges du ruisseau, à l'ombre d'arbres centenaires. Le lac de la Blanche et sa base nautique s'étendent sur 60 hectares et proposent des activités sur l'eau et des loisirs sportifs variés.

Les commerces, services et les établissements scolaires de la maternelle au collège sont autant d'atouts supplémentaires qu'Ambarès-et-Lagrange met à disposition des familles.

## UNE ADRESSE AGRÉABLE À VIVRE, EN TOUTE SÉRÉNITÉ

Le Hameau Lamartine s'inscrit au sein d'un quartier pavillonnaire apprécié pour sa tranquillité. Cet emplacement assure également la proximité d'écoles maternelles et élémentaires permettant d'y accompagner les enfants, tandis que les plus grands se rendent au collège en bus.

Accessible à pied, une pharmacie, un espace médical, un salon de coiffure et un complexe sportif sont réunis autour de chez vous. Un arrêt de bus à quelques minutes à pied ainsi que la gare TER à 5 min à vélo facilitent les déplacements vers Bordeaux ou vers le centre-ville d'Ambarès-et-Lagrange.

### À PROXIMITÉ !\*



- École maternelle Charles Perrault à 290 m
- École élémentaire François Auboin à 950 m
- Collège Claude Massé à 11 min en bus



- Pharmacie à 550 m
- Cabinets de médecins et spécialistes à 550 m
- Salon de coiffure à 600 m
- Centre-ville, commerces et supermarché à 5 min en voiture



- Stade Charles Beauvais à 3 min à vélo
- Complexe sportif Lachaze à 4 min à vélo
- Piscine municipale Alain Bernard à 11 min en bus



- Étang de la Blanche à 5 min en voiture



- Arrêts de bus à 350 m
- Gare TER La Grave-d'Ambarès à 3 min en voiture

\*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps

# LA RÉSIDENCE





## LA DOUCEUR DE VIVRE AU SEIN D'UN ÉLÉGANT DOMAINE

Discrètement intégré dans son environnement, Le Hameau Lamartine est un superbe domaine paysager, aménagé avec soin. Il réunit des maisons de 2 et 3 chambres et des appartements de 2 ou 3 pièces dans un cadre naturel et paisible.

Imaginée par l'atelier Morand Legrix, l'architecture offre un caractère sobre et contemporain, magnifié par des matériaux de qualité. Afin de recréer une ambiance pavillonnaire, les façades sont décalées et présentent des hauteurs légèrement différentes. Elles alternent également les enduits blancs, beiges et sable, autant de teintes douces et harmonieuses qui participent au charme du lieu.

Les balcons se distinguent par leurs garde-corps en bois, choisi pour sa noblesse et sa durabilité. Enfin, les toitures à double pans sont parées de tuiles canal d'aspect vieilli.

### LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Une architecture raffinée  
et élégante



Des locaux pour les vélos  
en bardage bois



Le choix parmi des maisons  
et des appartements

LE VOLET PAYSAGER



## UN DOMAINE OÙ LA NATURE EST REINE

Pour le bien-être de ses résidents, Le Hameau Lamartine bénéficie d'un aménagement paysager de grande qualité. Le paysagiste a constitué une palette végétale riche et luxuriante, mariant diverses essences pour le plaisir des sens. Les massifs forestiers et méditerranéens se mêlent aux plus de 200 arbres plantés, venant compléter ceux déjà présents et conservés.

L'allée piétonne et la voie de circulation sont jalonnées d'érables et de tilleuls pour offrir un agréable parcours au sein du domaine. Dans chaque jardin privatif, un arbre est choisi parmi le bouleau, l'amélanchier, le poirier d'ornement et le sorbier.

Enfin, une prairie fleurie et une lisière champêtre composée de noisetiers, de pommiers sauvages et d'aubépines ont été aménagées aux abords du domaine pour former un écrin naturel et boisé, véritable havre de fraîcheur et de biodiversité.

### LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Un domaine  
généreusement végétalisé,  
aménagé par un paysagiste



Plus de 200 arbres plantés,  
choisis parmi  
des essences variées



Une aire de loisirs  
ombragée avec bancs  
et terrains de pétanque

# L'INTÉRIEUR



## LE PLAISIR DE VIVRE CONFORTABLEMENT EN MAISON OU EN APPARTEMENT

Qu'il s'agisse de s'épanouir en famille dans une maison spacieuse ou d'apprécier le confort d'un appartement neuf, Le Hameau Lamartine répond à tous les modes de vie !

Les maisons de 2 ou 3 chambres accueillent une belle pièce de vie en rez-de-jardin, composée d'un séjour et d'une cuisine ouverte. Une large baie vitrée invite ensuite à découvrir le jardin privatif, le cadre idéal pour se ressourcer avec les enfants et les amis. À l'étage, deux ou trois chambres offrent calme et intimité, complétées par une salle de bains sur le palier.

Les appartements de 2 ou 3 pièces sont agencés avec soin et naturellement lumineux. Ceux situés en rez-de-chaussée disposent d'un jardin privatif dans le prolongement du séjour-cuisine et des chambres. Les appartements à l'étage sont accessibles par un escalier extérieur et profitent tous d'un balcon ensoleillé.

## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

### SÉCURITÉ

- Domaine entièrement clos
- Contrôle d'accès par digicode, vidéophone ou intratone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P\*
- Places de parking extérieures

### DÉCORATION

- Salle de bains décorée de faïence au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds
- Parquet stratifié dans les chambres et pièces de vie
- Carrelage au sol dans les salles de bain ou salles d'eau

### CONFORT ET MAÎTRISE DE VOS CONSOMMATIONS

- Occultation de toutes les baies en rez-de-chaussée et sur les chambres en étage
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et toutes les chambres

### PARTIES COMMUNES

- Locaux pour les vélos

# LE PLAN DE MASSE

## UN LIEU DE VIE INTIMISTE, DÉDIÉ À LA NATURE ET AUX PARTAGES DE SÉRÉNITÉ RÉSIDENIELLE

Havre de bien-être et de quiétude, Le Hameau Lamartine est clos par un portail et un portillon d'accès pour les résidents. Ils s'ouvrent sur une allée piétonne et une voie de circulation douce desservant les maisons et les appartements, installés largement en retrait de la rue Lamartine pour une tranquillité absolue.

Les maisons sont regroupées par 2, 3 ou 4 tandis que les appartements sont répartis au sein de deux petits ensembles à taille humaine d'un étage seulement.

Des places paysagées sont prévues tout au long de la voie pour faciliter les stationnements des véhicules. Les vélos trouvent quant à eux leur place au sein de locaux dédiés.

Le Hameau Lamartine intègre également un espace collectif de loisirs, composé de terrains de pétanques et de bancs, ombragés d'arbres remarquables tels que des chênes verts, pins noirs d'Autriche et magnolias. Aux beaux jours, les voisins et amis s'y retrouvent avec plaisir pour partager un moment de détente et de convivialité.



# LES ACCÈS\*



## EN VOITURE

- Centre-ville de Bordeaux à 20 min, via l'A630, sortie Bordeaux-Centre
- Façade Atlantique (Lacanau Océan) à 1h



## EN TRANSPORT EN COMMUN

### BUS

- Arrêt « Parabelle » à 350 m desservi par la ligne 7, vers le collège Claude Massé, le centre-ville ou Bordeaux (Cité du Vin et centre commercial du Lac)

### TER

- TER La Grave-d'Ambarès à 3 min en voiture, vers la gare de Bordeaux Saint-Jean en 16 min

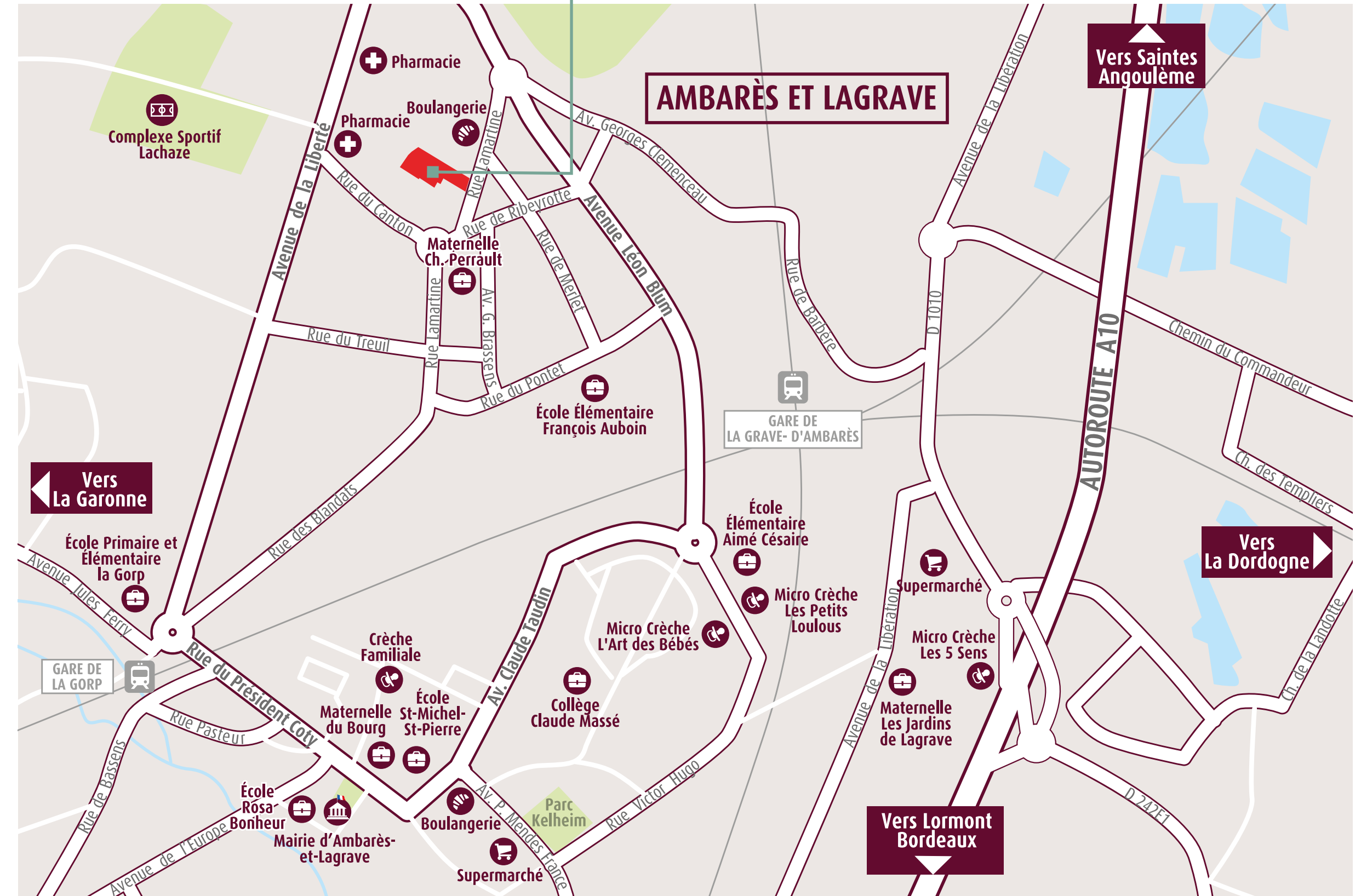
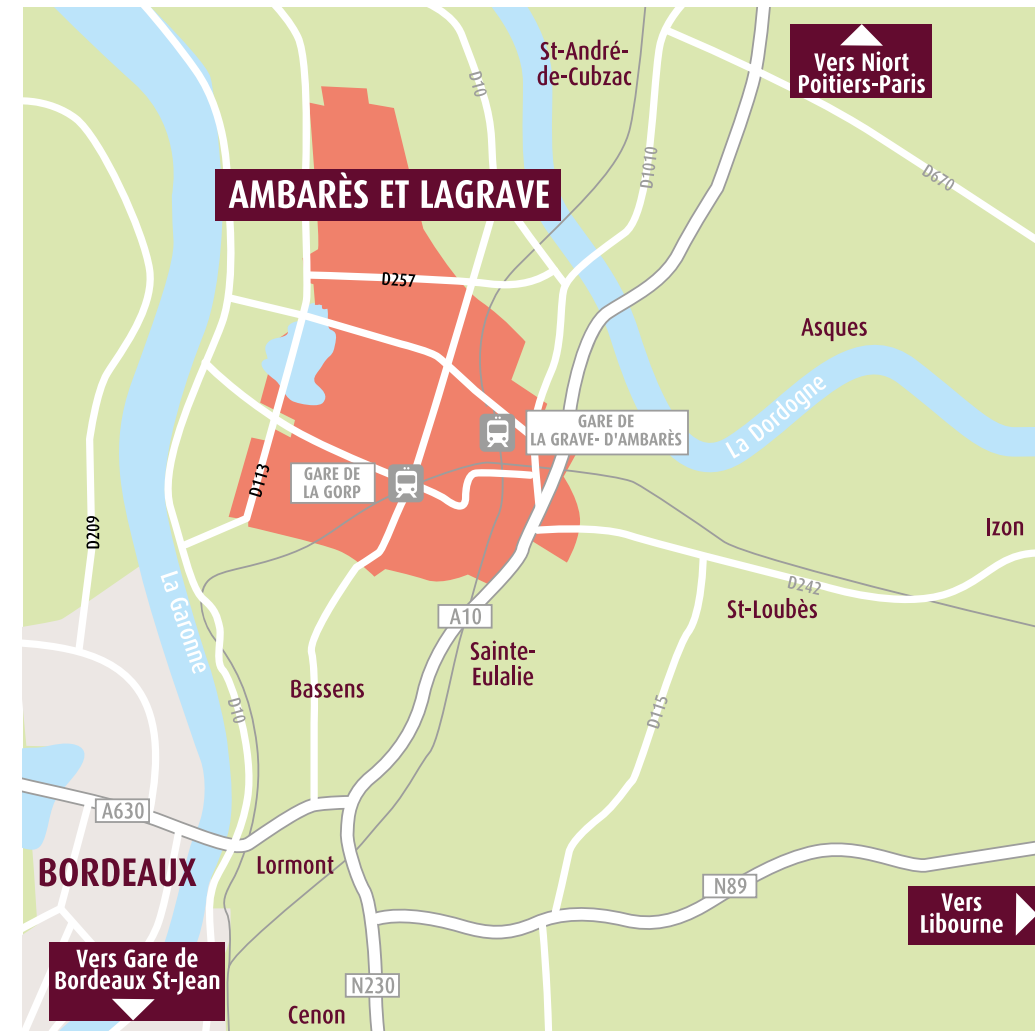


## EN AVION

- Aéroport de Bordeaux à 24 min via l'autoroute A10 puis l'A630



# RUE LAMARTINE



\*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps

# DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

## UN PROMOTEUR IMPORTANT DE L'IMMOBILIER

### PLUS DE 50 ANS DE SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER

Société familiale fondée en 1972 par Olivier Mitterrand, Les Nouveaux Constructeurs s'est imposée comme un acteur de référence dans le domaine de la promotion immobilière. L'expertise et la solidité du groupe reposent sur plus de 80 000 biens livrés, en habitat collectif et individuel, ainsi que sur la commercialisation et la construction de 700 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

### UNE PRÉSENCE À L'ÉCHELLE NATIONALE

Nos agences sont historiquement implantées au cœur des plus grandes métropoles. Proches du terrain, nos équipes travaillent main dans la main avec les acteurs publics et les collectivités locales pour vous proposer un patrimoine pérenne : des projets immobiliers à l'architecture de qualité sur des emplacements rigoureusement sélectionnés pour vous offrir bien-être, proximité et accessibilité.

### NOTRE MISSION, VOUS ACCOMPAGNER DURABLEMENT

Cet engagement, nous le prenons quotidiennement vis-à-vis de vous, que ce soit dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale, secondaire, ou d'un investissement immobilier locatif. Depuis le premier contact jusqu'à la livraison de votre logement, et même au-delà, nos équipes sont à vos côtés. Vous pouvez compter sur un suivi personnalisé basé sur l'écoute, la transparence et la confiance.

### PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020\* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires en anticipation comme la RE 2020 seuil 2025 et des certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+\*\*, Bâtiment Biosourcé, Effinature et Passivhaus. Nous travaillons également au développement de nouveaux usages, tels que les jardins communs avec potagers, les terrasses partagées en rooftop ou les véhicules électriques en autopartage participant ainsi à édifier la ville de demain. Enfin, entreprise engagée depuis plus de 50 ans, nous apportons notre soutien à des actions de solidarité, comme l'accès à l'éducation pour des enfants défavorisés en France et à l'étranger, grâce à notre fondation « Yara Les Nouveaux Constructeurs ».

\* Pour tous les permis de construire déposés à compter du 01/10/2022.  
\*\* BEE : Bâtiment Énergie Environnement

## EXEMPLES DE RÉALISATIONS EN GIRONDE



Les Terrasses de Saint-Augustin à Mérignac (33)  
Architecte : Agence URB1N



Villa Brugeaise à Bruges (33)  
Architecte : Atelier Alonso Sarraute



Attique de Brienne à Bordeaux (33)  
Architecte : Colboc Sachet architecture



Résidence Le Coty à Ambarès-et-Lagrave (33)  
Architecte : M2L Architectes



# LNC.FR

**0 805 405 485**

**Service & appel  
gratuits**