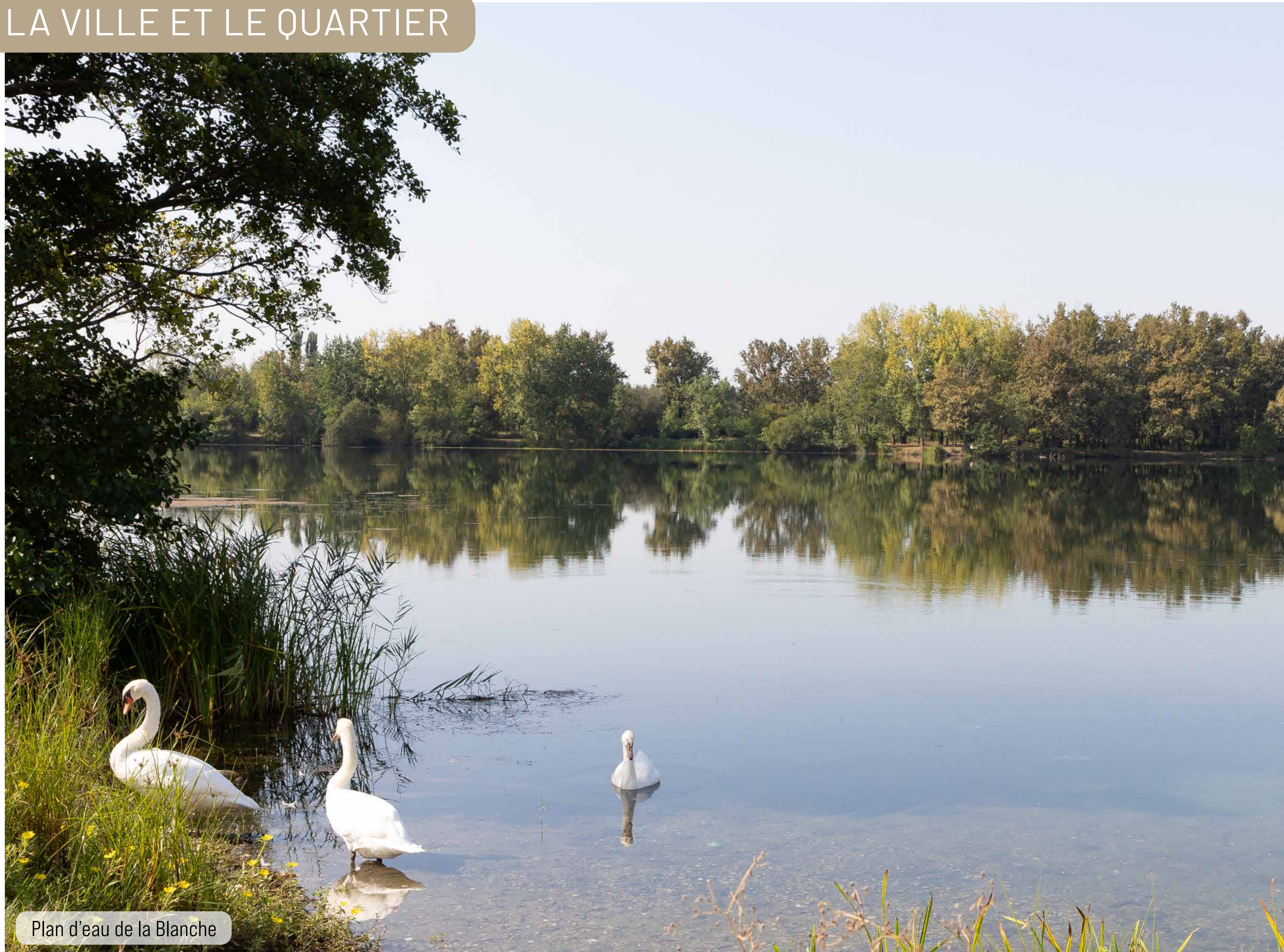




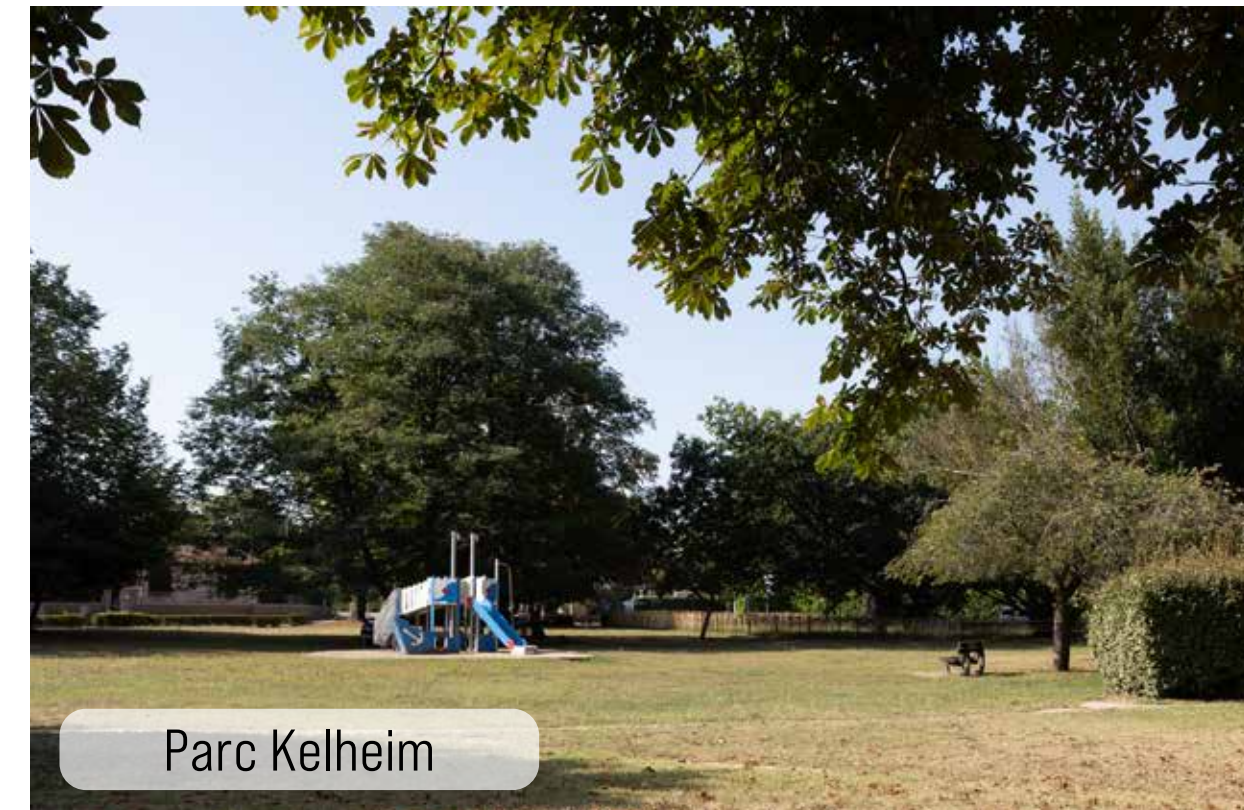
Les Terrasses de
LA VICTOIRE

— Ambarès-et-Lagrave - 33 —

LA VILLE ET LE QUARTIER



Plan d'eau de la Blanche



Parc Kelheim



Place de la République



Pôle Culturel

AMBARÈS-ET-LAGRAVE, PRENDRE LE TEMPS DE VIVRE À SEULEMENT 10 KM* DE BORDEAUX

Parfaitement desservie par l'A10 et par le TER, Ambarès-et-Lagrange permet de rejoindre rapidement le centre de Bordeaux, tout en offrant un environnement plus calme, propice à une douceur de vivre préservée. La proximité de la capitale girondine et l'attractivité de la métropole bordelaise, qui rayonne dans des secteurs clés comme l'aéronautique, le numérique et le vin, sont deux atouts essentiels pour les actifs et les familles.

En choisissant de résider à Ambarès-et-Lagrange, ils profitent en prime d'un environnement paisible, à la confluence de la Dordogne et de la Garonne, au cœur d'une région viticole mondialement reconnue. La nature les accompagne au sein des parcs Kelheim, Midsomer-Norton et Charron, le long des berges du ruisseau du Guâ, ainsi qu'au lac de la Blanche et sa base nautique.

Au quotidien, chacun peut s'épanouir et découvrir un art de vivre passionnant. Activités culturelles et sportives, vie pratique, animation commerciale, scolarité... tout est réuni pour assurer la plus belle des qualités de vie aux portes de Bordeaux.

UNE ADRESSE RARE EN PLEIN CŒUR DE VILLE

Grâce à son emplacement privilégié, à proximité immédiate de la place de la Victoire, la résidence *Les Terrasses de la Victoire* promet une vie de quartier plaisante où tout se fait à pied.

Les commerces, tels que la boulangerie, le supermarché et le marché organisé chaque vendredi matin sur la place de la République, facilitent le quotidien. Côté services, La Poste, la mairie, des professionnels de santé et des banques sont également accessibles à pied.

Les familles trouvent ici un cadre de vie idéal. Les écoles se rejoignent sans avoir recours à la voiture, permettant aux parents d'accompagner les enfants en toute sérénité. Les plus grands se rendent quant à eux au collège à pied ou au lycée en bus. Les équipements de loisirs complètent les atouts de cette adresse et offrent de nombreuses possibilités d'activités pour tous les âges. Enfin, un arrêt de bus au pied de la résidence simplifie les déplacements, notamment vers Bordeaux.

À PROXIMITÉ !*



- École maternelle du Bourg face à la résidence
- École élémentaire Rosa Bonheur à 100 m
- Collège Claude Massé à 800 m



- Boulangerie au pied de la résidence
- Hôtel de Ville à 100 m
- Marché à 280 m



- Supermarché avec drive à 450 m
- Centre commercial Grand Tour à 6 min en voiture



- Parc Kelheim à 600 m



- Salle de gym à 150 m
- Bibliothèque François Mitterrand à 250 m
- Centre culturel Évasion à 270 m
- Piscine municipale Alain Bernard à 750 m



- Arrêt de bus « Mairie d'Ambarès » au pied de la résidence
- Gare TER La Gorp à 600 m

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

LA RÉSIDENCE



CITADINE, ÉLÉGANTE ET HARMONIEUSE, LA RÉSIDENCE LES TERRASSES DE LA VICTOIRE A TOUT POUR PLAIRE

Située à l'angle de la rue du Président Coty et de l'avenue de l'Europe, *Les Terrasses de la Victoire* fait face à la résidence *Le Coty*, précédente réalisation immobilière signée par Les Nouveaux Constructeurs, dont elle reprend l'esprit architectural. Elle s'inscrit ainsi avec cohérence au sein du centre-ville d'Ambarès-et-Lagrave, en proposant une écriture contemporaine sobre et équilibrée.

La composition architecturale se structure en trois séquences aisément identifiables, mises en valeur par des matériaux pérennes. Le soubassement est tout d'abord traité dans un enduit beige soutenu et animé par les vitrines des commerces en pied d'immeuble. Le corps du bâtiment adopte ensuite une teinte beige clair, soulignée par des joints creux à chaque étage tandis que des encadrements de certaines fenêtres sont marqués par un enduit matricé à effet de cannelures verticales. L'attique, habillé d'un bardage métallique beige nacré, vient finaliser l'ensemble avec élégance.

Enfin, les façades sont rythmées par des loggias côté rue et par des balcons orientés vers le cœur d'îlot. Leurs garde-corps en barreaudage vertical, également de teinte beige nacré, assurent une continuité visuelle et s'intègrent parfaitement à l'ensemble du projet.

LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Une architecture contemporaine
et des matériaux de qualité



Un emplacement de choix
en cœur de ville



Deux commerces
en pied d'immeuble

ESPACES EXTÉRIEURS



UNE RÉSIDENCE QUI APPORTE SA NOTE DE VERDURE EN VILLE

Si le parc Kelheim n'est pas bien loin, *Les Terrasses de la Victoire* sait aussi inviter la nature dans le quotidien de ses résidents pour leur plus grand plaisir. Les espaces verts, soigneusement aménagés, participent pleinement à l'identité paysagère de la résidence et à la qualité de vie qu'elle distille.

Les deux bâtiments sont généreusement entourés d'arbres, tout comme l'allée piétonne reliant la rue du Président Coty à l'école Rosa Bonheur. En complément des arbres existants et préservés sur le site, 24 nouveaux sujets ont été plantés afin d'enrichir les lieux. Composée d'essences variées et de hauteurs différentes, telles que des noisetiers, pommiers d'ornement, troènes, érables champêtres, poiriers communs, sorbiers des oiseaux ou encore savonnières, cette palette végétale séduit par la richesse de ses feuillages et par ses floraisons qui évoluent au fil des saisons.

La nature accompagne ainsi les habitants dans leurs déplacements au sein de la résidence, jusqu'aux abords du hall d'entrée, leur garantissant un environnement serein et ressourçant.

LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



42 appartements
de 2 ou 3 pièces



Balcon, loggia
ou terrasse pour tous



Résidence entièrement
close et sécurisée

L'INTÉRIEUR



SI BIEN CHEZ SOI, AU SEIN D'INTÉRIEURS CONFORTABLES ET FONCTIONNELS

Les Terrasses de la Victoire compte 42 appartements, de 2 ou 3 pièces, conçus pour répondre aux attentes et modes de vie actuels. Pour davantage de bien-être, chaque appartement bénéficie d'un espace extérieur privatif, décliné en balcon, en loggia ou en terrasse, pour certains orientés vers le cœur d'îlot.

Si les beaux jours s'apprécient pleinement à l'extérieur, la douceur de vivre est toujours au rendez-vous à l'intérieur. Les plans ont été soigneusement étudiés afin d'optimiser chaque mètre carré. Les espaces de vie s'organisent autour d'un séjour-cuisine convivial, pensé comme un lieu de partage et de convivialité où il fait bon se retrouver en famille ou entre amis.

Là où les chambres offrent des volumes généreux, propices au repos et à l'intimité. Lumineux et bien agencés, les appartements conjuguent clarté naturelle et qualité d'usage, pour vivre sous le signe du confort, durablement.

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

SÉCURITÉ

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode et interphone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P*
- Parking au rez-de-chaussée
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseur sécurisé pour l'accès aux étages supérieurs

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
- Revêtement sol souple dans toutes les pièces

CONFORT ET MAÎTRISE DE VOS CONSOMMATIONS

- Occultation de toutes les baies dans les chambres aux étages
- 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

- Décoration du hall d'entrée conçue par l'architecte : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes

DE NOMBREUX ATOUTS RÉUNIS POUR RÉSIDER ET S'ÉPANOUIR SEREINEMENT

Le bâtiment dédié à l'accession s'élève sur trois étages surmontés d'un attique et s'implante le long de la rue du Président Coty. Perpendiculairement à celui-ci, un second volume, à taille humaine et limité à un seul étage, s'étend en cœur d'îlot et préserve le caractère intimiste des lieux.

Réalisation citadine, *Les Terrasses de la Victoire* accueille par ailleurs deux commerces en pied d'immeuble, contribuant à l'animation commerciale du centre-ville et facilitant davantage le quotidien des habitants.

Autre atout particulièrement apprécié, la résidence dispose d'un parking en rez-de-chaussée, complété par des places de stationnement extérieures. Ces aménagements permettent de stationner facilement et en toute sérénité, d'autant que la résidence est entièrement close et sécurisée.

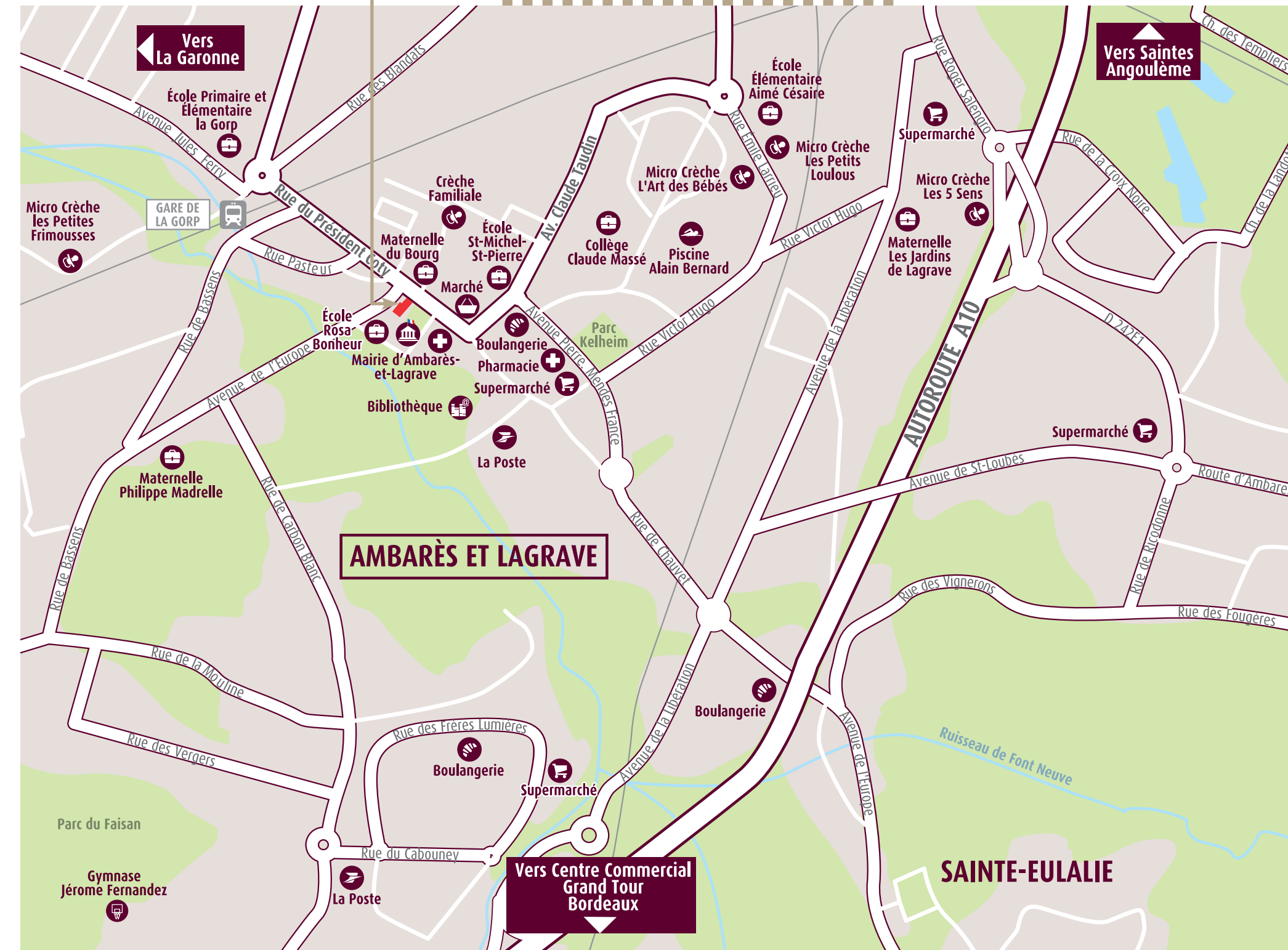
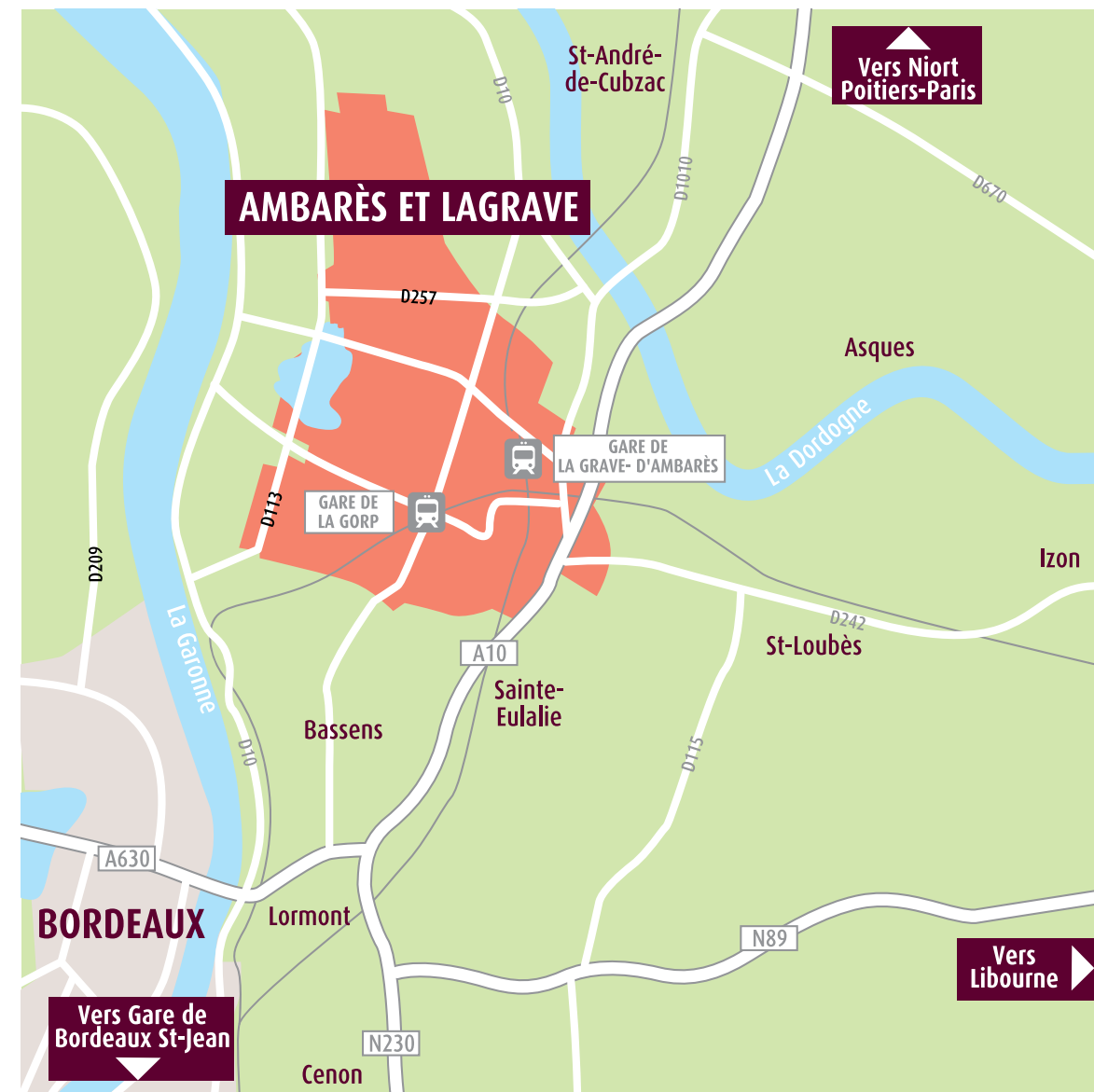
Depuis la rue du Président Coty, une venelle piétonne crée une liaison douce en direction de l'école Rosa Bonheur. Elle dessert le hall d'entrée du bâtiment et le local vélos adossé, encourageant ainsi les déplacements à pied et les mobilités douces.



LES ACCÈS*

Les Terrasses de LA VICTOIRE

24 RUE DU PRÉSIDENT COTY



EN TRANSPORT EN COMMUN

BUS

- Arrêt de bus « Mairie d'Ambarès » au pied de la résidence, lignes 7, 29, 31, 57 et 69, vers la gare La Gorp en 3 min, vers la Cité du Vin (correspondance avec le tramway B) en 36 min, vers le lycée Jacques Brel en 36 min ou vers La Gardette (correspondance avec le Tramway A) en 29 min

TRAIN

- Gare La Gorp à 600 m, TER vers la gare de Bordeaux Saint-Jean en 14 min, la gare de Libourne en 20 min ou la gare d'Arcachon en 1h10

TGV

- Depuis la gare de Bordeaux Saint-Jean, TGV INOUI vers Paris Montparnasse en 2h16

EN VOITURE

- Accès à l'A10 à 2,7 km, vers le centre commercial Aushopping Bordeaux Lac en 13 min ou le centre-ville de Bordeaux en 25 min

EN AVION

- Aéroport de Bordeaux Mérignac à 20 min en voiture

*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 m² 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



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



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



Domaine du Ruisseau à Audenge
Architecte : Agence ML2 Architecture



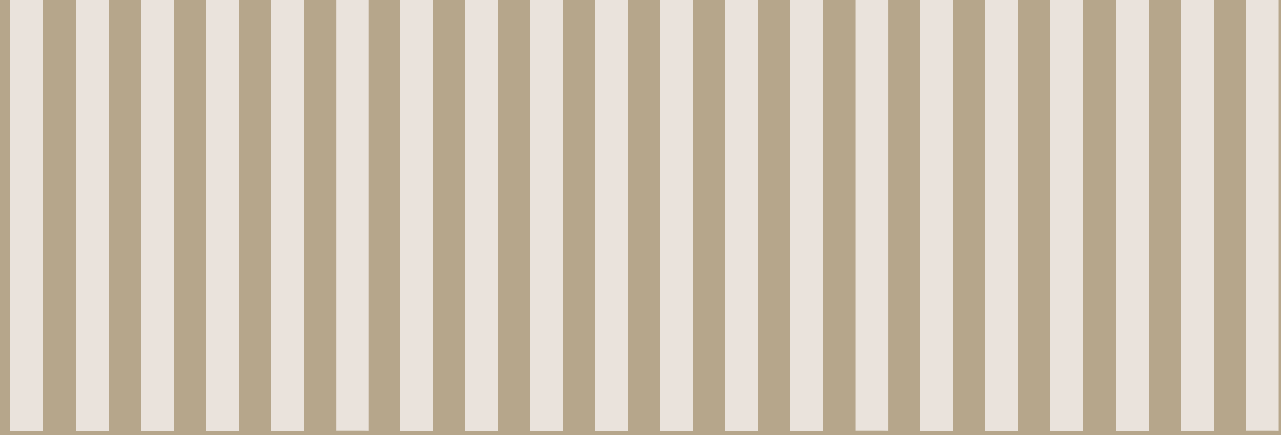
Villa Brugeaise à Bruges (33)
Architecte : Atelier Alonso Sarraute

NOTRE NOTE NATIONALE

+ de 5 000 avis

4,5 / 5





LNC.FR

0 805 405 485

**Service & appel
gratuits**

Certains appels peuvent être enregistrés à des fins de suivi qualité et formation

SNC LNC Alpha Promotion - Opération 3394 Ambarès - Coty 2- 813 197 092 00022 RCS Nanterre - Les Nouveaux Constructeurs - 113 Avenue de Verdun - CS 20279 - 92441 Issy-les-Moulineaux - Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Architecte : Morand Legrix Architectes. Crédit photos : Franck Taillade. Document non contractuel à caractère publicitaire. Les caractéristiques de ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées. Les appartements sont vendus non aménagés et non meublés - 04/2026

