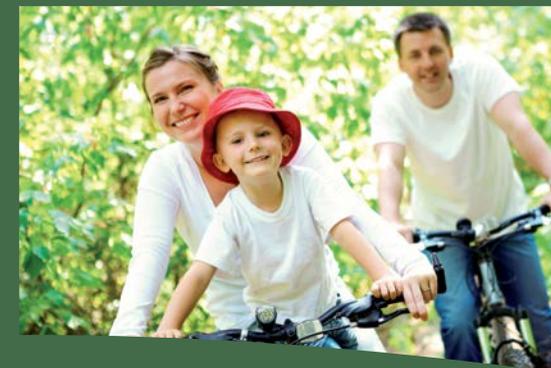




HAUTE-GARONNE / 31

Epsilon

CUGNAUX



Cugnaux,

un cadre de vie naturel et authentique

Toulouse, 4^{ème} ville de France connue sous le joli nom de Ville Rose saura vous séduire par sa douceur de vivre et ses multiples richesses et ressources culturelles, historiques et économiques. Comptant 471 941 habitants, la ville se classe parmi les villes de France les plus attractives : riche patrimoine, dynamisme économique et scientifique, grandes écoles, universités, ensoleillement, distractions et excellentes dessertes avec l'aéroport international, la gare TGV, l'étoile d'autoroutes, le tramway et le réseau de transports en commun...

À 11 km au Sud-Ouest de Toulouse, Cugnaux offre un décor de vert et d'eau qui jongle élégamment entre passé et présent. Comptant près de 17 771 habitants et membre de Toulouse Métropole, la ville s'organise pour apporter aux Cugnalais tous les services, infrastructures et commerces utiles au quotidien.

Idéalement placée dans le périmètre des pôles aéronautiques, industriels et commerciaux de Toulouse, Blagnac, Colomiers, Tournefeuille et Portet-sur-Garonne, Cugnaux est à proximité de Thalès, du pôle aéronautique de Saint-Martin du Touch (AIRBUS, AERTEC, DEDIENNE AÉROSPACE, ATHOS AÉRONAUTIQUE, Altitude Aérospace France), du site toulousain de Météo France et du CANCÉROPOLE.

Ville privilégiée pour les familles, Cugnaux accueillera vos enfants dans ses multiples structures d'accueil et d'enseignement, petite enfance, écoles, collège, lycée. Desservie par la rocade Arc-en-ciel et le réseau de bus de ville en site propre (ligne 47), Cugnaux est à seulement 15 min en voiture des stations de Métro Basso Cambo. À l'horizon 2022, la ville se dotera d'un nouvel atout : la ligne LINÉO 11 de Tisséo qui permettra de connecter plusieurs lignes de bus, le Métro A et le Tram.

À 5 min, la base de loisirs de La Ramée vous invite à la détente, à la balade et au sport.

«Cugnaux,
à seulement
14 km de
la Place du
Capitole»





*« Epsilon, au cœur
d'un environnement verdoyant et boisé »*

Epsilon, Une résidence intimiste pour privilégiés

La résidence **EPSILON** s'inscrit harmonieusement dans l'ambiance résidentielle qui prévaut tout au long du chemin de Cézérou, tout en profitant du dynamisme du cœur de ville de Cugnaux à proximité.

Cette nouvelle adresse est située à 5 min. de tous commerces et services indispensables au quotidien : crèches, groupes scolaires, collège, lycée, supermarché, espaces culturels et sportifs... Cette commune à l'esprit familial dispose de plus de toutes les commodités et propose de nombreuses animations tout au long de l'année avec une préoccupation majeure pour le développement artistique et culturel de la ville.



*« Epsilon,
une conception
de l'agence
d'architecture
Bellouard, Montlaur
et Balducchi »*



Parée de façades lumineuses, au ton clair, de toitures en tuiles rouges, la résidence **Epsilon** arbore une architecture aux accents du Midi. Composée de **13 logements allant du 2 au 3 pièces duplex répartis sur 4 bâtiments R+1**, la résidence se fait discrète. Formées par des volumes simples, les villas offrent un art de vivre basé sur des critères essentiels : espaces de vie soignés, confort, qualité, modernité et fonctionnalité des matériaux. De grandes baies vitrées et de larges fenêtres rythment les lignes épurées et permettent aux logements de bénéficier d'une belle lumière et de profiter de l'environnement paysagé et verdoyant. Côté jardin, un soin tout particulier est apporté au respect de l'intimité de chacun, grâce aux délimitations des espaces privés. Chaque habitation aura son local 2 roues privés et 2 places de stationnement.

Proposition d'aménagement intérieur d'un LOGEMENT 3 pièces

Chauffage et eau chaude
sanitaire produits par
chaudière gaz individuelle
à condensation

Isolation phonique renforcée

Placards aménagés
de penderie et d'étagères

Parquet chêne clair
dans les chambres

Menuiseries extérieures en PVC
avec double vitrage isolants
à faible émissivité améliorant
le confort thermique d'hiver et d'été.
Fermeture par volets roulants motorisés
dans toutes les pièces

Terrasse en Bois

Carrelage 45 x 45 en grès émaillé
et plinthes assorties



Escalier Bois

Salle de bains entièrement
meublée et équipée :
meuble bas avec vasque,
miroir et bandeau lumineux,
baignoire

Porte d'entrée du
logement sécurisée
(à âme pleine, serrure 3 points),
poignée en métal brossé,
conforme aux normes
acoustiques en vigueur

Local vélos privatif

Buanderie avec branchement
pour lave-linge

Jardins privés,
clôturés, engazonnés
avec haie séparative

Ventilation mécanique hygroréglable basse
consommation (wc, sdb, cuisine) alliant
économies d'énergie, santé et confort

Parkings aériens ou couverts d'une pergola,

Local privatif pour les 2 roues en bois couvert d'une casquette en métal gris anthracite,

Éclairage des accès extérieurs par candélabres commandés par horloge astronomique,

Espaces verts communs engazonnés, plantés d'arbres et d'arbustes variés,

Jardins privés engazonnés délimités par des haies et clôtures périphériques.



Des logements
certifiés RT2012



* Seul le descriptif sommaire joint à votre contrat de réservation sera contractuel

Base de Loisirs de la Ramée

Plaisance du Touch

Arrêt Navette municipale

EPSILON, vivre au calme à 14 km du Capitole ...

EPSILON

ENTRÉE

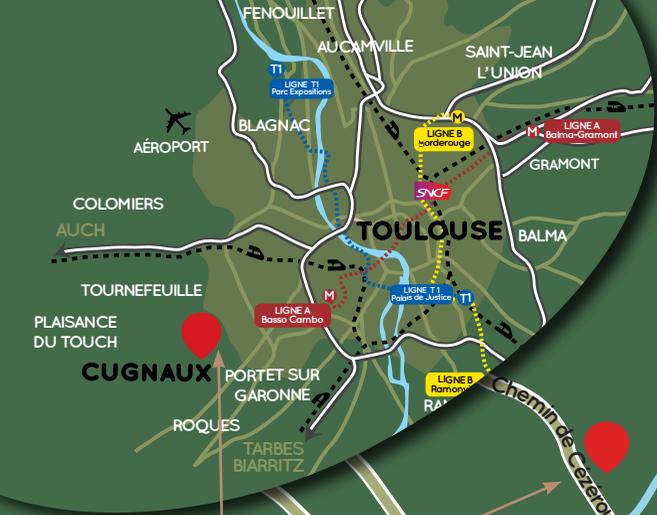
CHEMIN DE CÉZÉROU

CUGNAUX CENTRE

CANAL DE SAINT-MARTORY

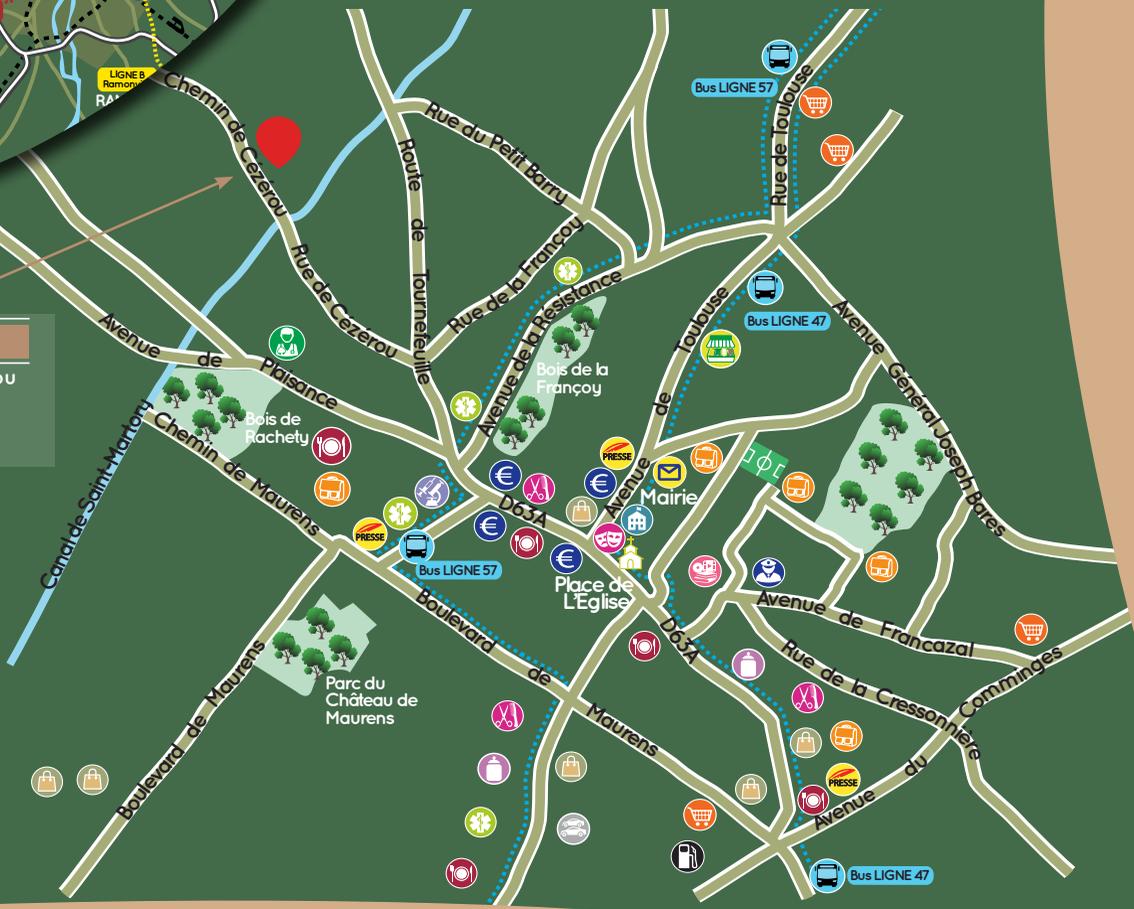
ROUTE DE TOURNEFEUILLE





À 5 min., commerces, services,
établissements scolaires,
culturels et sportifs
vous accueillent

EPSILON
80 chemin de Cézérou
31270 CUGNAUX
13 LOGEMENTS
Du T2 au T3 Duplex



- À 5 min. : Pharmacie, tabac-presse, Poste, Mairie, restaurants, fleuriste, supermarché, opticien, centre médical, poste, banques ...
- À 1 min. : Centre commercial, supermarché,
- À 15 min. : Grand Portet - centre commercial de Portet-sur-Garonne : boutiques, services, restaurants, centre commercial de Roques,
- À 11 km. : Centre ville de Toulouse avec tous commerces et services.



- À 5 min. : Bus Tisséo
- Lignes 47 et 57 > Cugnaux/Basso Cambo
- À 17 min. : Métro Basso Cambo > Centre ville de Toulouse,
- À 18 min. : Gare Toulouse Matabiau,
- À 15 km. : Aéroport international de Toulouse-Blagnac.



- À 6 min. : 5 écoles maternelles, 5 écoles élémentaires, Collège Montesquieu, lycée Henri Matisse, 3 crèches,
- À 20 min - Centre ville de Toulouse : Établissements d'enseignement supérieur et universités.



- À 5 min. : Stades Jean Dardé et Daniel Bravo, gymnase Jean Roure, parc municipal de la Françoise, parc du Château de Maurens, square Salvador Allende, salle Albert Camus, théâtre des Grands Enfants, médiathèque, cinéma salle Paul Éluard, temple bouddhiste Linh Son,
- À 10 min. : Base de loisirs de La Ramée,

RENSEIGNEMENTS & VENTES



05 34 39 15 39

52 avenue de Gascogne
31770 Tournefeuille
www.lotihome.fr

