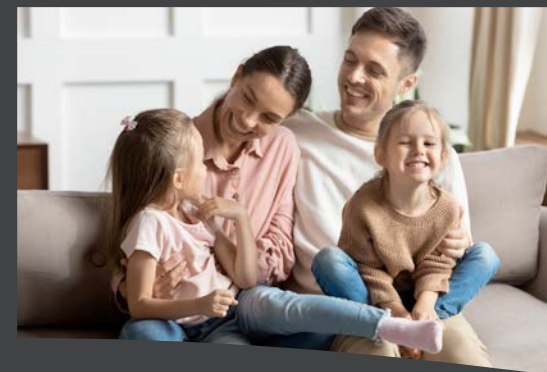




HAUTE-GARONNE / 31

Villa des Lys

CUGNAUX





*«Cugnaux,
un décor
naturel et
un esprit
de village»*

Cugnaux, une agréable commune de la métropole toulousaine

Classée parmi les villes les plus attractives de France, Toulouse compte 502 000 habitants. 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 font de Toulouse une commune agréable à vivre et idéale pour s'épanouir....

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 20 100 habitants et membre de Toulouse Métropole, la ville s'organise pour apporter aux Cugnalais et aux Cugnaises tous les services, infrastructures et commerces utiles au quotidien.

Idéalement située 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.

Cugnaux est une ville idéale pour les familles. De multiples structures d'accueil, d'enseignement, petite enfance, écoles, collège, lycée, accueilleront vos enfants.

Desservie par la rocade Arc-en-ciel et 5 lignes de bus de ville, Cugnaux est à seulement 15 min en voiture des stations de Métro Basso Cambo. Depuis le 2 Janvier 2023, la ligne LINÉO 11 de Tisséo est entrée en service et relie Basso Cambo à Cugnaux, vous permettant d'accéder au Métro A et au Tram. La Ligne 321, nouvellement créée, dessert quant à elle Frouzins, Cugnaux et la gare SNCF de Portet Sur Garonne.

À 5 min, profitez pleinement de la base de loisirs de La Ramée. Au programme : sport, détente et bains de nature en famille.

« Villa des Lys,
une résidence intimiste
au design moderne »



Villa Des Lys, Une situation idéale à 2 min. du centre ville

La résidence **VILLA DES LYS** pose ses pierres au 15 chemin de Cugnala, un quartier résidentiel calme à 2 min. du cœur de ville de Cugnax.

Votre nouveau lieu de vie s'entoure non seulement d'un environnement agréable mais aussi fonctionnel. Grâce à sa situation aux abords du centre ville de Cugnax, la résidence **VILLA DES LYS** profite d'un accès rapide et facile aux commerces, services, boutiques, restaurants, structures sportives et culturelles que propose la ville. Côté scolaire, l'école primaire Léon Blum est à 1 min., le collège Montesquieu à 2 min., le Lycée Henri Matisse à 3 min., et pour les nouveaux nés, 3 crèches sont à 2 min. de la résidence. L'accès aux transports en commun est tout aussi aisé avec la ligne L11, à l'arrêt «Cugnala», rejoignez Basso Cambo, le Métro et le Tram.



« Villa Des Lys,
une conception
de l'agence
d'architecture
Didier Mourareau
et Pierre Poser »



VILLA DES LYS arbore une architecture moderne, un design épuré laissant place à des lignes simples, des façades sobres aux nuances claires et parement de briques brun sépia, animées et dynamisées par des éléments de serrurerie ajourés.

Composée de **11 logements allant du 2 au 3 pièces répartis sur 2 bâtiments R+2**, la résidence propose des logements aux matériaux nobles, pérennes et fonctionnels. Chaque habitation s'ouvre généreusement sur l'extérieur grâce à un balcon cosy et une grande terrasse.

Pratique, ce projet inclut un stationnement privatif aérien en rez-de-chaussée pour chacun des logements et un local deux roues.

Une circulation piétonne parcourt la résidence au cœur d'espaces verts plantés d'arbustes variés, engazonnés et aménagés.

Proposition d'aménagement intérieur d'un LOGEMENT 3 pièces

Buanderie avec branchement
pour lave-linge

**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

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

Cuisine équipée : évier bac inox et mitigeur,
plaques gaz ou vitrocéramique 4 feux, hotte à recyclage,
emplacement réfrigérateur-conglateur,
meubles haut et bas, étagères,
niche four micro-ondes. Crédence

Carrelage 45 x 45 en grès émaillé
et plinthes assorties

Terrasse en Bois

Isolation phonique
renforcée

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

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

Parkings extérieurs abrités au rez-de-chaussée du bâtiment A,

Local privatif pour les 2 roues équipé de racks en acier galvanisé,

Éclairage des accès extérieurs par candélabres commandés par horloge astronomique,

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

Jardins privatifs engazonnés délimités par des haies et clôtures périphériques,

Cheminements piétons en béton balayé ou désactivé.

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



Des logements
certifiés RT2012





Église

CUGNAUX CENTRE



Arbre
à ciel

Bus L11
Arrêt Cugnala

AVENUE



GEORGES

CH. DE CAZALS
AVENUE FRANÇOIS MITTERRAND
POMPIDOU

Gendarmerie

VILLA DES LYS

CHEMIN DE CUGNALA
ENTRÉE

CHEMIN DE CAZALS

RUE OLYMPE DE GOUGES

N



À 2 min. le cœur de ville vous accueille :
commerces, services, établissement
scolaires, culturels et sportifs



- À 1 min. : Boulangerie, boucherie, assureur,
- À 5 min. : Pharmacie, tabac-presse, Poste, Mairie, restaurants, laboratoire d'analyses médicales, opticien, centre médical, poste, banques ...
- 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 1 min. : Bus L11 > Cugnaux/ Basso Cambo Métro, Lignes 85 > Basso Cambo/Cugnaux/Portet Gare SNCF, Ligne 321 > Frouzins/Portet Gare SNCF
- 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 1 min. : école maternelle et élémentaire Léon Blum, école élémentaire Jean Jaurès,
- À 2 min. : École maternelle Christian Blanc, Collège Montesquieu, Lycée Henri Matisse, Crèche Lou Pit's Chou Nés, Agora et l'Arche de Noé,
- À 20 min - Centre ville de Toulouse : Établissements d'enseignement supérieur et universités.



- À 5 min. : Plaine des Sports de Loubayssens, gymnase Jean Roure, Gymnase Jean Bouin, Complexe sportif Antoine de Marchi, Gymnase Michel Jazi, Stade Robertfranc, Parc municipal de la Françoï, Parc du Château de Maurens, Square Salvador Allende, Salle Albert Camus, théâtre des Grands Enfants, médiathèque, cinéma salle Paul Éluard, temple bouddhiste Linh Son, Salle des Arts,
- À 10 min. : Base de loisirs de La Ramée.

RENSEIGNEMENTS & VENTES

LOTIHOME
PROMOTION

05 34 39 15 39

52 avenue de Gascogne
31770 Tournefeuille
www.lotihome.fr

...idélia
l'immobilier à taille humaine