



TOULOUSE

— BELLA ROSA —  
BULLE DE DOUCEUR



Douce et ensoleillée, vive et chaleureuse, Toulouse incarne le bien vivre à la française. Capitale de la région Occitanie, elle profite d'une situation géographique exceptionnelle, à tout juste une centaine de kilomètres de la côte Méditerranéenne et des Pyrénées. Désignée première ville étudiante française\*, elle séduit par son bon-vivre et son dynamisme économique et culturel.

## LA ROSERAIE, QUARTIER VERT ET ANIMÉ

Situé au nord-est de Toulouse, à seulement 3 stations de métro de la place du Capitole, la Roseraie est un quartier familial et paisible. Ici, on retrouve les avantages de la ville à l'abri de son agitation. La brique rouge est reine, les rues portent des noms de fleurs, et les jardins et espaces verts ont la part belle. Les habitants de la Roseraie retrouvent tout ce dont ils ont besoin pour la vie courante, mais aussi écoles, métro et parc. Familles et jeunes couples trouvent ici un équilibre idéal.

\*Classement général des villes étudiantes 2021-2022

### PROCHE DE TOUT, PROCHE DE VOUS...



MÉTRO ROSERAIE



2 MINUTES



LIGNE DE BUS



2 MINUTES



MÉDIATHÈQUE JOSÉ CABANIS



2 MINUTES



SUPERMARCHÉ ET POSTE



5 MINUTES



ÉCOLES ET LYCÉE



6 MINUTES



JARDIN DE L'OBSERVATOIRE



5 MINUTES



BASE VERTE DES ARGOULETS\*



5 MINUTES

\*GYMNASÉ, PISCINE, PATINOIRE

# Toulouse, la belle vie

## LA VILLE À PORTÉE DE MAIN

4<sup>ÈME</sup>

ville de France

1<sup>ÈRE</sup>

ville étudiante de France

1<sup>ÈRE</sup>

ville mondiale sur les activités aéronautiques

## À MOINS DE 2H

des plages et des pistes de ski

(Mer Méditerranée : 1h20 / Océan Atlantique : 2h20)



BELLA ROSA

# Une bulle de douceur

## UNE ADRESSE CONFORTABLE ET INTIMISTE

Découvrez Bella Rosa, une résidence fleurie et arborée, idéalement située au coeur du quartier de la Roseraie. Impossible de résister au charme de ses briquettes en terre cuite et de son coeur d'îlot paysagé ! À la fois moderne et authentique, elle s'intègre avec harmonie aux habitations qui l'entourent.

Du haut de ses 5 étages seulement, la résidence Bella Rosa vous invite à découvrir ses 67 logements, du 2 au 4 pièces. Chacun des appartements de ce collectif à été conçu pour le confort de ses habitants : fonctionnels, confortables et lumineux, ils sont équipés de jardins privatifs en rez-de-chaussée, de spacieuses terrasses pour les étages, et enfin de toits terrasses pour les derniers étages.

Au coeur de la résidence, de nombreux équipements facilitent le quotidien des résidents : ascenseur, parking sécurisé en sous-sol, local à vélos, espaces communs paysagés... Et bien plus encore !

La résidence Bella Rosa vous invite à (re)découvrir l'habitat collectif, authentique et chaleureux.



# Bella Rosa au quotidien

## LE CONFORT AU QUOTIDIEN

Bella Rosa n'a pas fini de vous surprendre ! Avec Symbiose by Icade, découvrez le plaisir d'une terrasse végétalisée, sans entretien. Accompagnez par nos services, vous choisissez votre meuble paysager fabriqué en France, et découvrez la palette végétale adaptée à votre nouveau lieu de vie.

Avec Symbiose, qui s'inscrit dans son programme « Un arbre, un habitant », Icade s'engage pour chaque permis de construire déposé à partir de 2022, à planter un arbre par habitant pour chacune de ses résidences.



360°  
DECouvrez VOTRE RÉSIDENCE  
EN MAQUETTE 3D SUR :  
[icade-immobilier.com](http://icade-immobilier.com)



67 appartements  
du 2 au 4 pièces  
loggia ou jardin



Appartement R+5  
avec toit terrasse



Jardins privatifs  
et terrasses



Local  
à vélo



Résidence  
contemporaine et sécurisée



Stationnements  
en sous-sol

# Confort & Innovations

## VOTRE LOGEMENT INTELLIGENT ACCUEILLE TOUTES VOS ENVIES D'OBJETS CONNECTÉS

### ACCÈS IMMÉDIAT À INTERNET EN TRÈS HAUT DÉBIT

Grâce à la fibre optique installée dans votre immeuble, vous pouvez souscrire un abonnement internet auprès de l'opérateur de votre choix dès votre arrivée\*.

### PLUS DE CONFORT, DE SÉCURITÉ ET D'ÉCONOMIE GRÂCE AU LOGEMENT CONNECTÉ ET INTELLIGENT

Grâce à l'intelligence installée dans votre domicile, vous programmez et pilotez tous les équipements connectés de votre appartement depuis votre smartphone ou votre tablette, de chez vous ou à distance. Ouvert, compatible et évolutif, ce système peut accueillir toutes vos envies d'objets connectés.

- Gestion du chauffage par thermostat intelligent
- Détecteur d'intrusion
- Pilotage des volets électriques
- Gestion des points lumineux (en option)

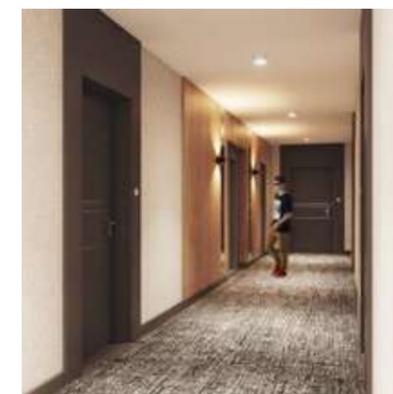
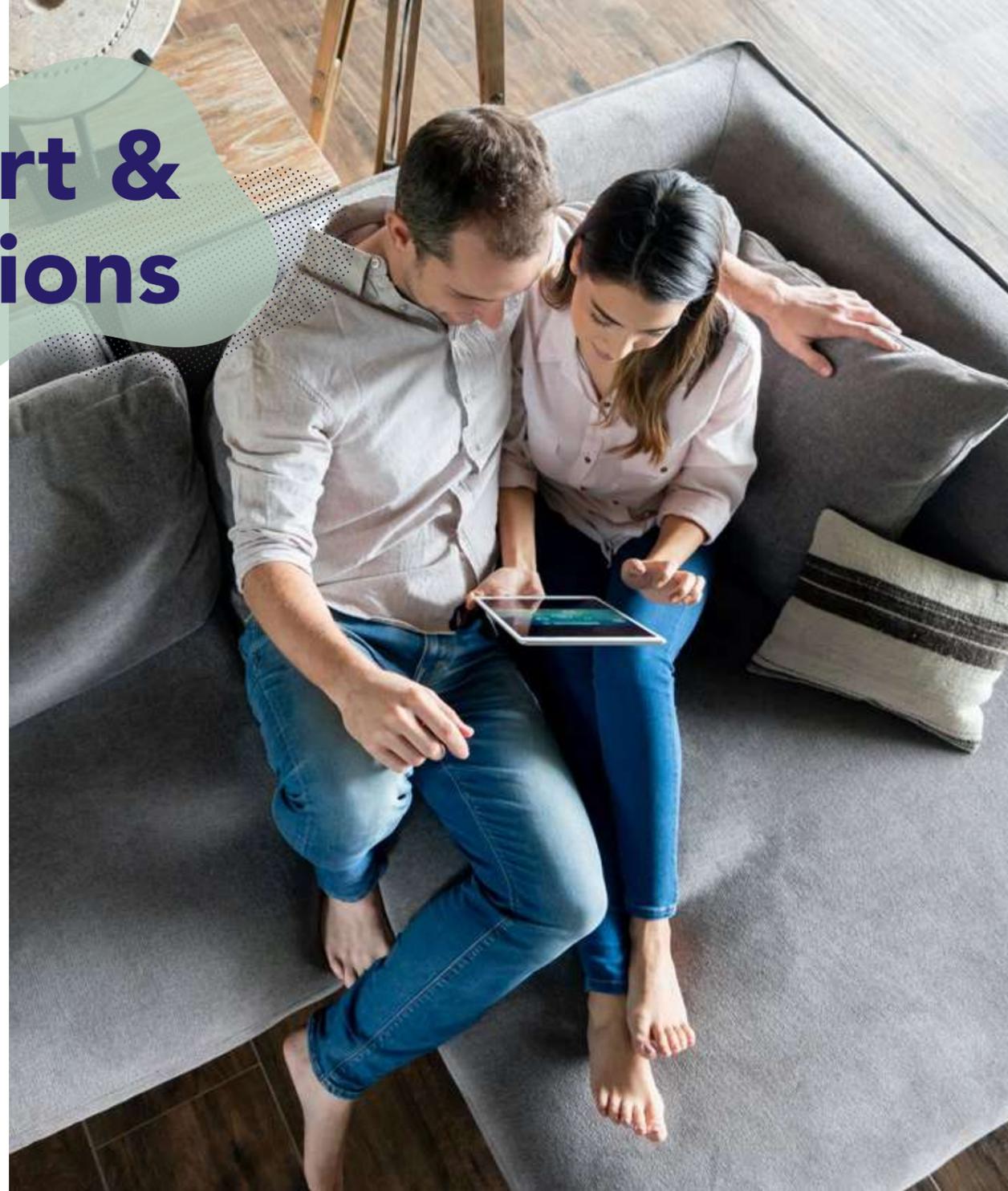
### INTERNET PARTOUT ET DE QUALITÉ

Votre logement dispose d'une infrastructure internet de qualité avec l'installation de prises multimédia dans chaque pièce à vivre et dans les chambres (RJ45).

### UNE SOLUTION SIMPLE ET UN SERVICE CLÉ EN MAIN

- Accompagnement dans la prise en main et la configuration de tous vos équipements préinstallés.
- 2 ans de garantie sur les équipements préinstallés dans votre logement.

\* Conformément à l'article R 111-14 CCH. Connexion des logements sous réserve que la fibre soit déployée dans la rue et raccordée à l'immeuble, de la signature d'une convention entre le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires de l'immeuble avec un opérateur de communications électroniques et de la souscription d'un abonnement par le consommateur.



## ICADE RÉINVENTE LES HALLS POUR VOUS FAIRE VIVRE UNE EXPÉRIENCE SENSORIELLE INÉDITE

Parce que le hall est le premier contact avec votre habitat, ICADE les réinvente grâce à une signature exclusive. Les halls deviennent sensoriels, fonctionnels et connectés, vous offrant un confort ultime et une sécurité optimale. Ils permettent à vos invités, votre famille et à vous, de profiter d'équipements à la pointe de l'innovation et d'une décoration tendance avec des matériaux de qualité, tout en vous garantissant un cadre propice aux instants entre voisins.

- Vous évoluez au sein d'une décoration élégante où les matières et couleurs ont été choisis soigneusement.
- Vous profitez d'équipements innovants et connectés, ingénieusement mis en scène pour simplifier votre quotidien et faciliter les échanges : écrans connectés\*, boîtes à colis connectées, étagère partagée
- Vous entrez au sein d'un espace accueillant et rassurant avec un parcours lumineux, un système de surveillance avec caméra\*, des accès sécurisés par vigik et visiophonie connectés polydéportée...

### Dans les Halls by Icade vous vous sentirez déjà chez vous !

**Halls by ICADE**  
GATSBY  
Une décoration graphique et stylistique empreinte d'élégance, de rythme et de raffinement.

Les Halls Gatsby misent sur une belle lumière et des matériaux nobles.

Un parfait gage de sobriété et de design.

## UNE GAMME DE PRESTATIONS ALLIANT CONFORT ET BIEN-ÊTRE

Notre gamme de prestations est étudiée avec soin pour vous apporter bien-être au quotidien tout en vous offrant un lieu de vie agréable. De nombreux choix de décoration vous sont proposés pour laisser libre cours à votre imagination.

### CONFORT & DÉCORATION

- Carrelage ou parquet stratifié dans l'entrée, le séjour, les dégagements et les chambres
- Sols de la cuisine, salle de bains et WC carrelés
- Salle de bains équipée d'un meuble vasque, miroir bandeau lumineux, radiateur sèche serviettes, baignoire ou receveur de douche extra plat
- Volets roulants électriques dans le séjour et les chambres
- Placards aménagés selon disposition du logement
- Robinet extérieur dans les jardins privatifs
- WC suspendu
- Symbiose uniquement pour les 4 pièces

### SÉCURITÉ

- Porte palière 3 points munie d'une serrure A2P\*
- Contrôle d'accès de la résidence par vidéophonie
- Éclairage des parties communes par détection de présence



# Bienvenue chez vous

### ÉNERGIE

- Accès à l'application web permettant d'estimer les consommations énergétiques
- Chauffage à gaz individuel
- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique

## ICADESTORE VOUS ALLEZ AIMER DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Véritables lieux de conseils, d'inspiration et de découverte, nos IcadeStores vous proposent une nouvelle expérience de l'immobilier neuf. Venez rencontrer nos experts qui vous accompagneront tout au long de vos projets immobiliers.



Nos experts vous accompagnent tout au long de votre projet immobilier



Imaginez vous dans votre nouvel espace de vie grâce à la 3D



Personnalisez votre logement grâce à la matériauthèque



## LES AVANTAGES DE VOTRE LOGEMENT



### QUALITÉ DE VIE

- Des lieux de vie plus sûrs et plus sains
- Des espaces agréables à vivre, pratiques et confortables
- Des services qui favorisent le bien vivre ensemble



### RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

- Une utilisation raisonnée des énergies et des ressources naturelles
- Une limitation des pollutions et la lutte contre le changement climatique
- Une prise en compte de la nature et de la biodiversité dans la conception des projets



### PERFORMANCE ÉCONOMIQUE

- Une optimisation des charges et des coûts
- Une amélioration de la valeur patrimoniale, financière et d'usage
- Une contribution au dynamisme et au développement des territoires

# TOULOUSE

— BELLA ROSA —

**13 impasse Louis Plana  
31500 TOULOUSE**

**ICADESTORE**

**1, PLACE DE L'EUROPE  
31000 TOULOUSE**



## ICADE, DES LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE

Foncière de bureaux et de santé et promoteur logement/tertiaire/équipement public, Icade conçoit, construit, gère et investit dans des villes, des quartiers, des immeubles qui sont des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite. Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler. En lien avec ses parties prenantes, Icade fait du bas-carbone une priorité stratégique pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus saine, douce et accueillante. Acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales, cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le Groupe Caisse des Dépôts.

EN SAVOIR +



**icade-immobilier.com**

**05 62 17 00 04**

