



## LE BELLEFONT ROQUETTES (31)

GREENCITY  
IMMOBILIER

---

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE



# Roquettes

## VIVRE EN BORD DE GARONNE

Le long des rives de la Garonne, Roquettes profite d'une nature omniprésente et offre un cadre de vie remarquable à moins de 15km de l'hypercentre de Toulouse.

La métropole toulousaine accueille chaque année plus de 10 000 nouveaux résidents. Son rayonnement international avec le secteur aéronautique, son patrimoine culturel et sa qualité de vie exceptionnelle font d'elle l'une des villes les plus attractives de France.

Grâce à sa position stratégique, Roquettes bénéficie de la dynamique des pôles d'activités et des bassins d'emplois du sud de la métropole : les pôles commerciaux de Roques-sur-Garonne et Portet-sur-Garonne, le parc d'activité de Labège et la commune de Muret à seulement 7 km. 4ème ville du département avec ses 25 000 habitants, Muret constitue un bassin majeur d'emplois (3400 entreprises et 20 000 emplois).

Sa situation au sud de Toulouse permet également de rejoindre plus rapidement le massif pyrénéen et ses stations de ski l'hiver.



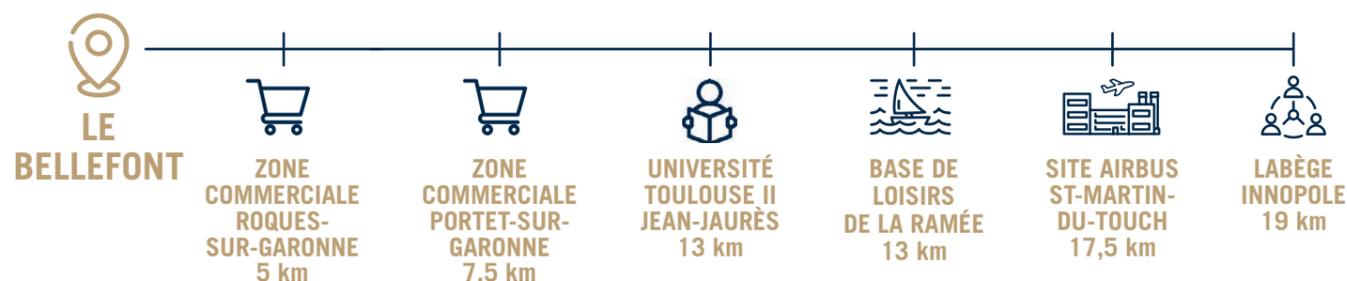
À 15 km de la place du Capitole

Bords de Garonne, parcs et zones boisées

UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE

À proximité immédiate de l'A64, réseau SNCF et plusieurs lignes de bus

Zones commerciales de Portet et Roques - Agglomération du Muretain



## 2 CENTRES COMMERCIAUX D'ENVERGURE

À 5km de Roquettes, le pôle de Roques-sur-Garonne regroupe un Leroy Merlin, un hypermarché E. Leclerc et le seul magasin Ikea de l'agglomération. À 7,5km, la zone de Portet-sur-Garonne accueille le plus grand hypermarché de la région, un centre commercial regroupant 76 enseignes dont 7 restaurants et plusieurs grandes enseignes aux alentours : Castorama, Centrakor et Conforama.

# Vivre à la campagne, aux portes de Toulouse

Roquettes profite d'une bonne desserte routière avec un accès rapide à l'A64 et à la rocade Arc-en-Ciel qui permet de rejoindre le périphérique, le centre-ville toulousain et le pôle aéronautique Airbus de Colomiers/Blagnac à l'ouest de la métropole.

Côté transports en commun, la ligne de bus Tisséo 317 traverse la ville et relie la commune à la gare SNCF de Portet-sur-Garonne. Depuis celle-ci, le train ou la ligne de bus Linéo L5 vous emmène en 15 minutes à peine dans l'hypercentre, au cœur de l'effervescence de la ville rose.

Petite commune de 4200 habitants, Roquettes a su préserver l'esprit convivial d'un village et un environnement calme. Bordé par la Garonne, son territoire est classé « Natura 2000 », réseau européen de sites écologiques. Ce cadre verdoyant ravira les sportifs et les amoureux de nature qui pourront arpenter les parcs et les sentiers des bords de Garonne, propices à la randonnée à pied ou à vélo. Roquettes se présente également comme une commune dynamique à taille humaine. Son cœur de ville accueille de nombreux commerces et une vie associative riche : marché hebdomadaire, infrastructures scolaires de qualité et de nombreux équipements culturels et sportifs (médiathèque, Château du Vlle siècle transformé en centre culturel, gymnases et complexes sportifs). Pour résumer, Roquettes est un lieu de résidence idéal pour les personnes travaillant dans la métropole toulousaine et qui souhaitent, après leur journée de travail, se retrouver au calme.



## LES TRANSPORTS



## À PROXIMITÉ

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Pharmacie .....à 450m</li> <li>Médiathèque .....à 550m</li> <li>Marché .....à 600m</li> <li>Groupe scolaire de Roquettes .....à 600m</li> <li>Complexe sportif (Judo, basket, football) .....à 650m</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Micro-crèche Câlins Doudou .....à 650m</li> <li>Maraicher bio .....à 650m</li> <li>Salle de spectacle J.Ferrat .....à 650m</li> <li>Bois et lac de la Canal .....à 650m</li> <li>Mairie .....à 650m</li> <li>Église .....à 700m</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>La Poste .....à 750m</li> <li>Banque .....à 900m</li> <li>Boulangerie .....à 1km</li> <li>Vival .....à 1km</li> <li>Boucherie .....à 1km</li> <li>Collège Daniel Sorano (Pins-Justaret) .....à 1km</li> </ul> |
|---|---|--|





# Le Bellefont

LIEU-DIT LENSEMEN,  
31120 ROQUETTES

20 APPARTEMENTS  
DU T2 AU T4

Architecte  
AGENCE BMB

## LE CHOIX D'UNE ARCHITECTURE LOCALE

« Le Bellefont » est situé au Lieu-dit Lensemen, dans un environnement pavillonnaire entouré de nature. La résidence s'intègre dans un projet plus global de création d'un petit « hameau » avec de nouvelles voies de circulation, des espaces verts et de loisirs (boulodrome, etc). Elle se trouve également à proximité du cœur de ville de Roquettes où se côtoient transports en communs, services et commerces du quotidien. L'environnement de la résidence procure un sentiment de tranquillité et de bien-être.

Tout ici est pensé pour votre confort de vie, dans le respect de l'environnement, à proximité immédiate de Toulouse. Dans cette ambiance naturelle, « Le Bellefont » se compose d'un bâtiment de faible hauteur, entouré de beaux jardins arborés. Ces espaces partagés apportent à tous les résidents un lieu propice à la détente et aux rencontres. Dans un style « contemporain toulousain », l'architecture de la résidence se veut résolument sobre, en harmonie avec son environnement. En référence à l'identité locale, la toiture est couverte de tuiles canal et les façades alternent l'enduit clair et les teintes rouge orangé (enduit et brique) pour les fonds de balcons et loggias. Ce contraste de couleurs permet d'animer et de rythmer ces façades. Tous les logements présentent de beaux volumes et bénéficient de prestations de qualité.



### CONFORT

- 40 places de stationnement en aérien dont 2 PMR.
- Barrières levantes donnant accès au parking aérien.
- Local dédié aux 2 roues.
- Volets roulants électriques connectés.



### SÉCURITÉ

- Plaque de rue permettant la connexion à une application de contrôle sur smartphone.
- Détecteurs de fumée.



Parking aérien

Accès bâtiment



Chemin piétonnier

Jardins privés

chemin d'accès

# Des prestations de qualité, pour une qualité de vie

## DES APPARTEMENTS BAIGNÉS DE LUMIÈRE

Chaque appartement de la résidence « Le Bellefont » est pensé pour offrir une très grande fonctionnalité avec des séjours de grands volumes. Ils profitent également d'une luminosité exceptionnelle notamment grâce aux grandes baies vitrées et fenêtres de toit, véritables puits de lumière pour les appartements en dernier étage. Tous les appartements sont livrés avec des cuisines et salles de bains équipées.



### LE CHOIX DE LA QUALITÉ

GreenCity Immobilier s'est engagé dans la certification NF Habitat pour l'ensemble de ses logements. Un logement certifié NF Habitat, c'est la garantie de bénéfices concrets au quotidien : un intérieur sain, sûr, agréable à vivre et des consommations énergétiques maîtrisées. Plus de 10 000 de nos logements sont déjà certifiés NF Habitat.

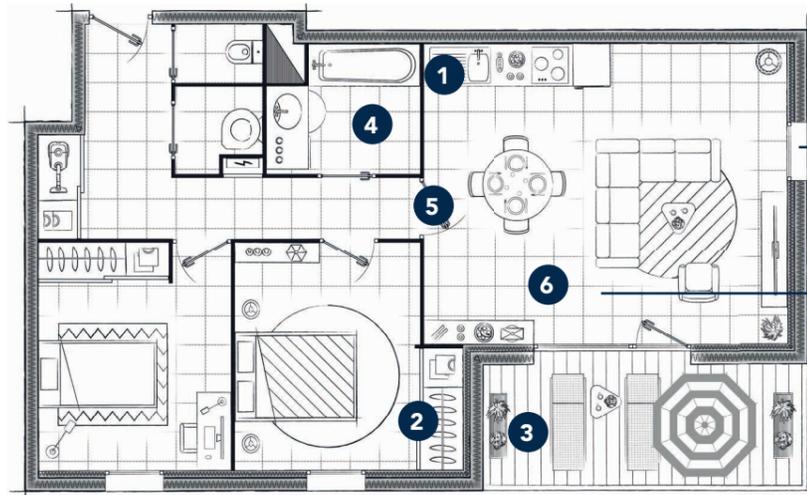


Tous nos logements sont contrôlés par BUREAU VERITAS.

“ Les jardins, balcons et loggias constituent de véritables pièces supplémentaires prolongeant les appartements. ”

# Les prestations incluses dans votre logement T3

T3 de 62,18 m<sup>2</sup>



Menuiserie  
extérieure PVC  
double vitrage

Carrelage



**Cuisine équipée**  
avec plaque de cuisson vitrocéramique 3 feux, hotte aspirante, réfrigérateur table top



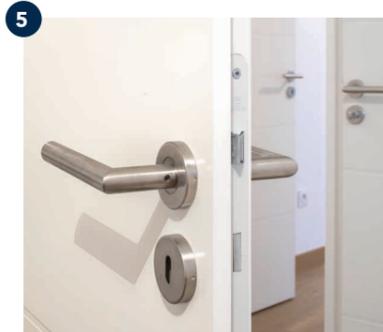
**Placards aménagés**



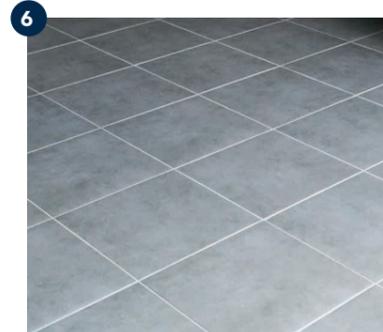
**Terrasse en bois**



**Salle de bains équipée**  
avec sèche-serviettes et lave-linge



**Menuiseries intérieures**



**Carrelage 45x45**

## DES LOGEMENTS PÉRENNES ET CONFORTABLES



### QUALITÉ DE L'AIR

Les équipements de ventilation et d'aération sont optimisés dans toutes nos résidences. Nous sélectionnons également des matériaux de mur et de sol ainsi que des peintures et vernis peu émissifs en polluants volatils (étiquetés A) qui garantissent une bonne qualité de l'air intérieur.



### CHAUFFAGE ET ISOLATION

Tous les logements bénéficient d'un chauffage par système individuel avec émission par panneaux rayonnants et sont équipés d'un ballon thermodynamique individuel pour la production d'eau chaude. Par ailleurs, la résidence profite d'une isolation renforcée et est équipée de menuiseries extérieures avec double vitrage.



### ACOUSTIQUE

Tous nos logements répondent à la réglementation acoustique en vigueur. Les nuisances sonores sont fortement réduites.



### LE CHOIX DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

La résidence répond aux exigences de la nouvelle réglementation environnementale effective depuis janvier 2022.

Au-delà de continuer à réduire les consommations d'énergie, la RE2020 intègre la réduction de émissions carbone du bâtiment de façon significative en faisant évoluer les techniques de construction, les matériaux utilisés, les solutions de production de chaleur et en privilégiant les énergies décarbonées.

**IMPORTANT** : seul le descriptif sommaire joint à l'acte de vente sera contractuel.



## GREENCITY IMMOBILIER PROCHE DE VOUS POUR ÊTRE AU PLUS PRÈS DE VOS BESOINS

### DIRECTION RÉGIONALE PARIS - IDF

83, rue de Bercy - 75012 Paris

### DIRECTION RÉGIONALE RHÔNE-ALPES

17, avenue du Pré de Challes - 74944 Annecy

### DIRECTION RÉGIONALE PAYS DE LA LOIRE

8, Allée Brancas - 44000 Nantes

### DIRECTION RÉGIONALE OCCITANIE MÉDITERRANÉE

35, boulevard Saint-Assisclé - 66000 Perpignan

### SIÈGE SOCIAL

2, Esplanade Compans Caffarelli - 31000 Toulouse

## NOS DERNIÈRES RÉCOMPENSES

2024

• **Pyramide d'Or et d'Argent pour la résidence Jardins de Diane à Toulouse (Prix Bâtiment Bas Carbone).**



- Pyramide d'Argent pour la résidence L'Orival à Toulouse (Prix Qualité Globale).
- Pyramide d'Argent pour la résidence Le Boréal à Louvres (Prix Mixité Énergétique).

2023

• **Pyramide d'Or et d'Argent pour la résidence Passage Saint-Mandé à Paris (Prix du Grand Public).**



- Pyramide d'Argent pour la résidence Home Spirit à Toulouse (Grand Prix Régional).
- Pyramide d'Argent pour la résidence Melty Home à Toulouse (Prix Impact Sociétal).
- Pyramide d'Argent pour la résidence «Le Smart Green» à Toulouse (Prix du Grand Public).

2022

• Pyramide d'Argent pour la résidence Le Boréal (Prix du Grand Public).

25 Pyramides depuis 2011.

# GREENCITY

## IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE



Partenaire officiel du  
Fenix Toulouse Handball



Partenaire officiel  
du Stade Toulousain

SIÈGE SOCIAL : 2, ESPLANADE COMPANS CAFFARELLI - IMMEUBLE TOULOUSE 2000 - BÂTIMENT E2 - 31000 TOULOUSE

0 805 258 805

Service & appel  
gratuits

[www.greencityimmobilier.fr](http://www.greencityimmobilier.fr)