

# Magnolia

MÉRIGNAC

UNE ÉLÉGANCE SI RECHERCHÉE



CTI  
PROMOTION



Château de Bourran

# MÉRIGNAC

## CAP SUR UNE VILLE ACTIVE ET ATTRACTIVE

Aux portes de Bordeaux, Mérignac est un pôle économique majeur de la métropole bordelaise. Bassin dynamique de l'aéronautique, cité universitaire de premier plan mais aussi ville captivante de culture et de nature, Mérignac réunit tous les avantages pour vivre, travailler ou étudier dans un cadre de vie particulièrement agréable.



Médiathèque de Mérignac

## SE PASSIONNER ET S'ÉPANOUIR

Pour séduire davantage, Mérignac peut également compter sur son art de vivre, parfait équilibre entre animation citadine et charme naturel.

La ville propose une sélection d'activités grâce à ses équipements variés: Ciné Mérignac, médiathèque, conservatoire, salles de spectacles du Pin Galant, piscine olympique, stades et gymnases...

Au quotidien, elle multiplie les commerces pour combler toutes les envies et regroupe 120 enseignes au sein du centre commercial Mérignac Soleil. Les parents plébiscitent aussi Mérignac pour son offre scolaire complète, de la maternelle à l'enseignement supérieur.

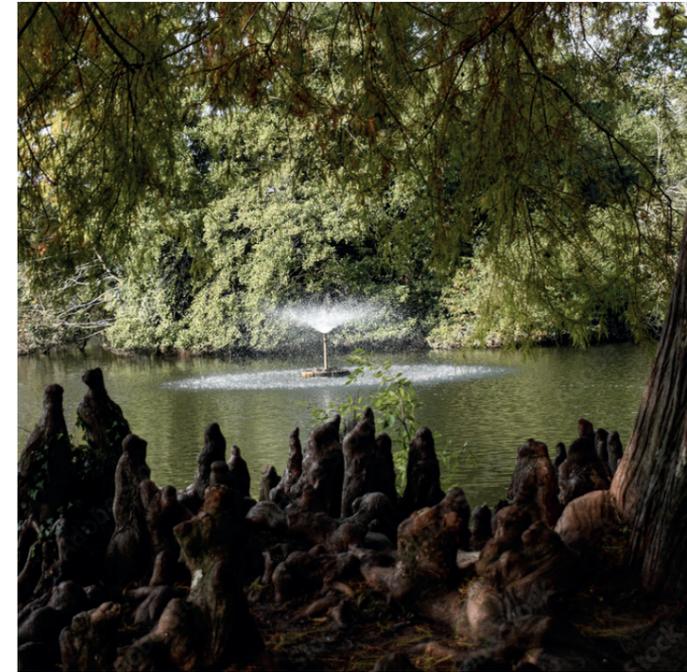
Entre parcs, bois, vignobles et coulée verte, la nature accompagne les habitants au fil des saisons. Parcourir les 115 km de pistes cyclables et emprunter l'un des vélos électriques en libre-service est une belle façon d'apprécier cette ville captivante aux portes de Bordeaux.



Château Peychotte



Pin Galant (salle de spectacles)



Parc de Bourran

## MÉRIGNAC EN QUELQUES CHIFFRES\*

\*Sources : site de la ville merignac.com, bordeaux-metropole.fr

 **71 000** habitants dont 36 000 actifs

 **1** aéroport international

 **2ème pôle** d'emploi de Bordeaux Métropole

 **3 300** entreprises et établissements d'activités

 **50 000** recrutements/an en moyenne (hors intérim)

 **70** centres de formation

## MÉRIGNAC PORTEUSE DE GRANDS PROJETS STRUCTURANTS\*

\*Sources : sites de la ville merignac.com, bordeaux-metropole.fr

 **Projet « TARMAQ » :** Cité des savoirs aéronautiques et spatiaux prévue en 2026

 **Projet urbain Marne Soleil** (logements, pistes cyclables, espaces verts, zone commerciale)

 **Proximité avec l'OIM Bordeaux Aéroport,** projet d'extension à 2 nouvelles zones intra-rocade (Opération d'Intérêt Métropolitain)

**47 000** emplois (50 000 emplois d'ici 2030)

## LE QUARTIER

# CENTRE-VILLE

Disposer de tous les avantages de la vie pratique, directement à pied

Magnolia est l'adresse idéale pour profiter pleinement de l'art de vivre Mérignacais.

Au calme d'un quartier résidentiel essentiellement pavillonnaire, la résidence est située à quelques pas du Parc de Bourran et son château du XVIII<sup>e</sup> siècle. Ce superbe espace naturel de 17 hectares accueille des aires de jeux pour les enfants, un parcours botanique et des tables de pique-nique autour d'un grand lac. Petits et grands s'y retrouvent avec plaisir pour se ressourcer ou s'adonner à des activités de plein-air.

À pied, il est également possible de rejoindre les écoles, le collège, un stade ainsi qu'un gymnase. À 500 m\*, le cœur de Mérignac réunit les commerces, le marché, les services et toutes les commodités utiles à un quotidien facile et épanoui. Le centre-ville est bien desservi par la ligne de Tramway A, en connexion avec Bordeaux.

Magnolia bénéficie en plus, de la proximité immédiate d'une ligne de bus et de la gare TER de Caudéran-Mérignac à 12 min\* à pied, l'assurance de déplacements simples et rapides.

## TANT DE LIEUX D'INTÉRÊT ET DE FACILITÉS SI PROCHES\* ...

### ÉCOLES

- École élémentaire Bourran à 3 min à pied
- Collège Bourran Mérignac à 7 min à pied
- École maternelle Bourran à 9 min à pied

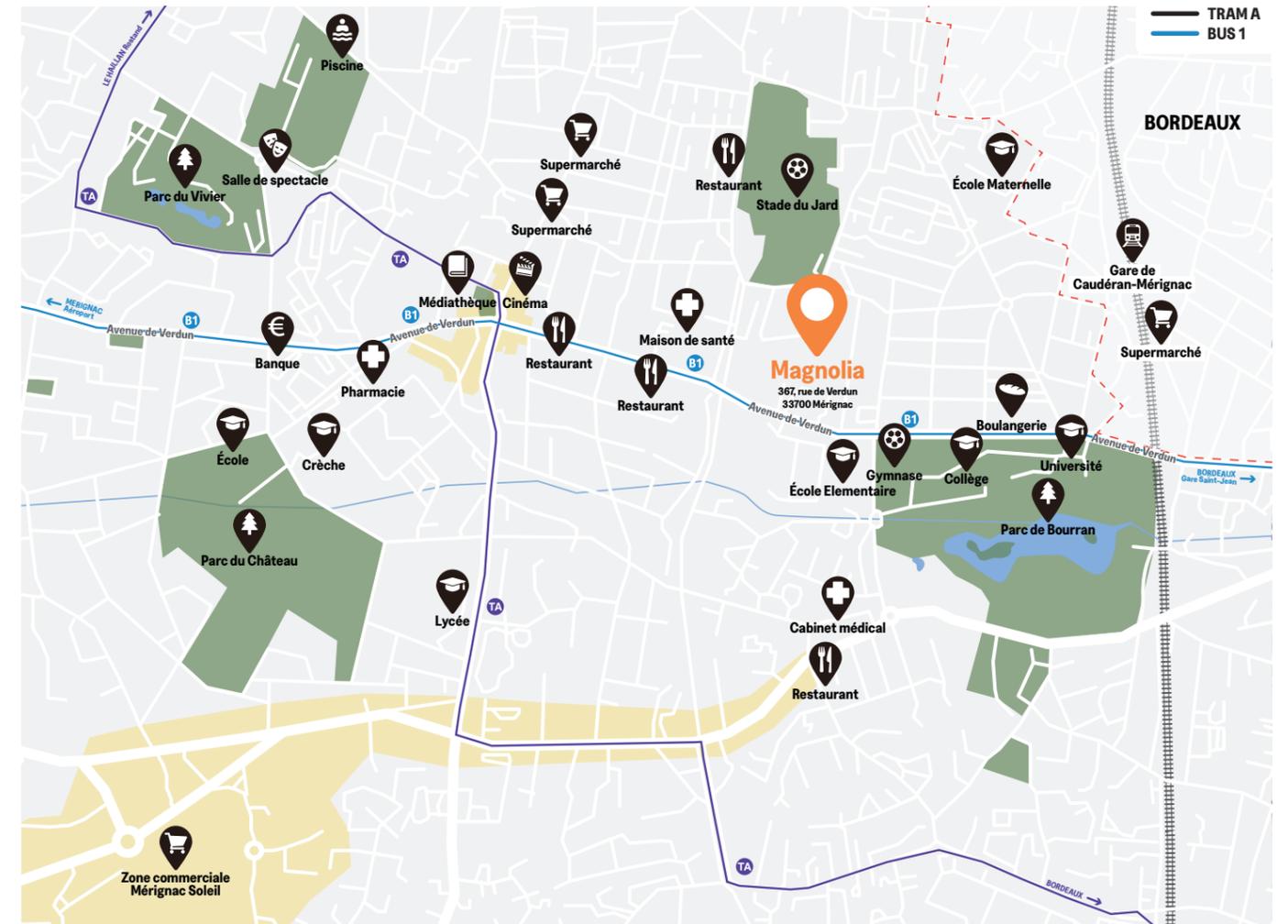
### LOISIRS

- Gymnase Bourran à 3 min à pied
- Parc de Bourran à 4 min à pied
- Centre-ville Mérignac (marché, commerces, cinéma, médiathèque...) à 10 min à pied
- Stade du Jard à 11 min à pied
- Pin Galant (salles de spectacle) à 22 min à pied
- Parc du Vivier à 25 min à pied
- Centre commercial Mérignac Soleil à 8 min en voiture
- Centre-ville Bordeaux à 25 min en Tramway

### TRANSPORTS

- Arrêt de bus ligne 1, au pied de la résidence (direction aéroport Bordeaux-Mérignac ou gare de Bordeaux Saint-Jean)
- Arrêt de Tramway Mérignac Centre à 10 min à pied
- Gare TER de Caudéran-Mérignac à 12 min à pied

\*Temps indicatif – sources : google.fr/maps



Parc du Vivier



Arrêt de tramway Mérignac - centre



Ciné Mérignac

# Magnolia

## UN HAVRE DE NATURE ET DE SÉRÉNITÉ À L'OMBRE D'UN ARBRE REMARQUABLE

Depuis l'avenue de Verdun, la résidence s'ouvre sur une sente piétonne où trône un magnifique magnolia. Cet arbre classé a été conservé avec le plus grand soin et occupe aujourd'hui une place centrale. Deux immeubles à taille humaine, de deux étages avec attique, prennent place de part et d'autre de l'arbre. Leurs façades s'adaptent à sa présence, marquant le recul nécessaire pour préserver son espace vital.

La sente se poursuit ensuite pour mener à un troisième petit ensemble intimiste d'un étage seulement, complété par 9 villas en duplex disposant chacune de leur entrée individuelle. Le site est finalement bordé par un espace boisé classé distillant une douce ambiance végétale au sein de la résidence.

Magnolia se distingue par son architecture contemporaine, sobre et élégante. Elle privilégie l'emploi de matériaux durables, dont la pierre de taille porteuse issue d'une carrière locale.

Choisie pour sa noblesse et sa qualité, la pierre de taille apporte également un excellent confort acoustique et thermique. Les façades sont délicatement soulignées par la teinte de la pierre. Elles adoptent en plus des briquettes qui contrastent avec l'aluminium gris anthracite des garde-corps des balcons et loggias. Aparté de quiétude, Magnolia est clos par un portail et ses halls d'entrée sont sécurisés par un vidéophone. La sente piétonne est jalonnée de bancs, invitant les résidents à faire une pause et savourer la tranquillité des lieux.

Un parking en sous-sol est accessible pour tous les résidents, ajoutant un confort au quotidien.



PLAN DE MASSE

# DES VILLAS RAFFINÉES ET PAISIBLES

La résidence Magnolia propose 9 villas de standing de 4 et 5 pièces. Au rez-de-chaussée, un séjour-cuisine baigné de lumière, magnifié par une double hauteur et de larges baies vitrées, crée un espace de vie exceptionnel. Selon les plans, la pièce principale est complétée par une chambre, une salle d'eau et un cellier. Au calme de l'étage, les chambres, dont une suite parentale avec salle d'eau et/ou dressing, trouvent une place harmonieuse.

Chaque villa offre de magnifiques espaces extérieurs, avec jardins privatifs pouvant s'éteindre jusqu'à 600 m<sup>2</sup>, créant ainsi un véritable havre de paix verdoyant et intime. Ces jardins offrent un espace parfait pour se retrouver, jardiner, jouer avec les enfants ou se ressourcer à l'abri des regards.

## DES PRESTATIONS D'EXCELLENCE POUR DES VILLAS CHALEUREUSES



**Double hauteur pour un séjour cathédrale**  
(pour certaines villas)



**Baies vitrées coulissantes pour accéder au jardin**



**Volets roulants électriques**



**Terrasse en bois de Pin classe 4**



**Parquet stratifié**  
(séjours, chambres, entrée et dégagements)



**Carrelage grand format 60x60cm**  
(pièces humides)



**Meuble vasque, faïence toute hauteur**



**Robinetterie Grohe**  
(salles de bains/d'eau)



**Receveur de douche extra-plat**



**WC suspendu**



**Cellier privatif**



**Pompe à chaleur individuelle**  
(eau chaude et chauffage)





## DES APPARTEMENTS D'EXCEPTION

Magnolia propose une sélection de **29 appartements**, allant du **studio au 5 pièces**.

Les plans ont fait l'objet d'une attention particulière pour créer des espaces intérieurs fonctionnels et chaleureux, où il faut bon vivre. Passé la porte d'entrée, chaque appartement propose un placard d'entrée, idéal pour les rangements, et révèle un vaste séjour ouvert sur la cuisine, créant une ambiance conviviale. Côté nuit, les chambres, pour certaines aménagées en suites parentales, offrent calme et sérénité.

Certains appartements sont traversants et bénéficient d'une double ou d'une triple orientation. Sud, Ouest ou Est, les meilleures expositions ont été recherchées pour les pièces de vie qui s'assurent alors une performance thermique optimale et gagnent en clarté naturelle.

Les volets roulants électriques permettent d'ajuster la luminosité des intérieurs au gré des envies et des besoins.

Les balcons et les loggias offrent pour la plupart une vue sur les paysages environnants, et notamment sur le magnifique magnolia et la sente piétonne. En plus de leurs vues dégagées, ces espaces extérieurs profitent de l'aspect esthétique de la pierre et disposent de garde-corps conçus pour en préserver l'intimité. En attique, de belles terrasses offrent une surface généreuse jusqu'à 100 m<sup>2</sup>. Baignées de soleil, elles sont idéales pour s'attabler entre amis ou se détendre en famille. Les appartements situés en rez-de-chaussée proposent quant à eux de beaux jardins privés.

### DES PRESTATIONS SOIGNÉES POUR DES APPARTEMENTS ÉLÉGANTS



Volets roulants électriques



Parquet stratifié (séjours, chambres, entrée et dégagements)



Carrelage grand format 60x60cm (pièces humides)



Meuble vasque, faïence toute hauteur



Receveur de douche extra-plat



Robinetterie Grohe (salles de bains/d'eau)



WC suspendu



Ballon thermodynamique (eau chaude et chauffage)

# Magnolia

MÉRIGNAC

367, rue de Verdun 33700 Mérignac



## Magnolia, une résidence proposée par CTI Promotion

Fondé en 1987, le Groupe CTI a développé son expertise avec la création de CTI Promotion. Notre mission est de réinventer les lieux de vie de demain, en collaboration avec les acteurs qui façonnent le territoire. Nous sommes convaincus que la co-conception de la ville et de ses usages est essentielle pour répondre aux enjeux environnementaux et sociétaux.

Entreprise familiale à taille humaine, nous mettons un point d'honneur à réaliser des projets résidentiels, commerciaux et tertiaires de qualité, innovants et respectueux de l'environnement.

Transformons ensemble le paysage immobilier !

# 05 47 74 91 45

Prix d'un appel local