

# MONTUSSAN

## L'ARRIÈRE-PAYS BORDELAIS

Située au nord du territoire de l'Entre-deux-Mers, Montussan est à seulement 22 minutes du centre de Bordeaux et à 16 minutes de Libourne. Cet arrière-pays bordelais offre des paysages champêtres d'une grande beauté où se succèdent vignes séculaires, forêts domaniales, châteaux, prés, cours d'eau et cités médiévales telles que Saint-Emilion.

Montussan tire profit de ce positionnement à la croisée des chemins : le rayonnement de Bordeaux Métropole, du pays Libournais (2ème pôle économique de Gironde) ainsi que de l'effervescence de la Communauté de communes du secteur de Saint-Loubès.

La commune développe de belles initiatives : l'aire de covoiturage pour faciliter les déplacements, développement de pistes cyclables, ses multiples activités dans le magnifique parc de Gourrège (Cinéma en plein air, cyclocross, etc.), son salon de littérature jeunesse (Lis Tes Ratures). La création d'un collège pour la rentrée 2022 vient confirmer le dynamisme démographique de Montussan.

Véritable havre de paix, Montussan vous attend pour y construire une vie épanouissante.



## BORDEAUX : UNE MÉTROPOLE RAYONNANTE



- Nombreuses universités, 16 grandes écoles, un des plus grands campus de France, plus de **80 000 étudiants**.
- Un bassin de **418 000 emplois** dans de multiples secteurs de pointes organisés en pôles de compétitivité : aéronautique, laser, santé, bois...
- **Labellisée French Tech** pour son activité numérique : économie créative, filières vertes tertiaire supérieur. La Cité Numérique est entièrement dédiée aux start-up.
- Une offre de transports pléthorique : bus, tramway, covoiturage, auto-partage, vélos en libre service, navettes fluviales.
- Labellisée **Ville d'Art et de Culture** et inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO : Plus de 11 musées, dont l'époustouflante Cité du Vin, un Opéra National et de très nombreux lieux d'expositions.



le domaine de  
lalande



- Parc Relais Tram (Buttinière ou Les Lauriers) : 8'  
Correspondance avec 9 lignes de bus TBM
- Rocade Bordelaise : 9'
- Libourne : 16'
- Gare Saint-Jean : 18'  
(Paris en 2h)
- Aéroport de Bordeaux-Mérignac : 20'  
(Plus de 100 destinations en vols directs.)
- Saint-Emilion : 20'
- Bordeaux Centre : 22'
- Bassin d'Arcachon : 40'

Sources : Google Maps, SNCF, Aéroport de Bordeaux

### UNE CONNEXION RAPIDE À LA MÉTROPOLE

- Tram et bus TBM à 8 min en voiture.
- TransGironde : réseau de transports en commun. Lignes 302 et 303 desservant Montussan et assurant la liaison entre Bordeaux et Libourne.
- TransGironde favorise le covoiturage grâce à un site internet dédié.
- N89 menant à l'entrée 26 de la rocade de Bordeaux à 5 minutes (centre-ville à seulement 22 minutes).

Sources : TransGironde, Google Maps, Conseil Départemental 33

europeanhomes.fr

0 800 444 800

Service & appel gratuits

RENSEIGNEMENTS

54 AV DE LA LIBÉRATION  
33700 MÉRIGNAC

Retrouvez-nous  
sur les réseaux sociaux

EUROPEAN  HOMES



EUROPEAN HOMES FRANCE. SIREN : 784 818 122. siège social 10 place Vendôme, 75001 à Paris. 06/7019. Photos : Shutterstock. Illustrations : données et plans non contractuels.

ESPRIT  
ENTRE-DEUX-MERS

  
EUROPEAN  
HOMES



HABITER OU INVESTIR  
À MONTUSSAN /33

## LE MOT DE L'ARCHITECTE

«Bordé par un espace boisé remarquable et des parcelles de vignes, le projet s'inscrit au cœur d'un habitat diffus pavillonnaire et commercial, proposant des aménagements extérieurs de qualité en continuité avec les espaces naturels environnants. Des liaisons douces permettent de rejoindre la route de Lalande et de s'enfoncer au cœur des vignobles.

Les logements s'inscrivent au sein d'une résidence à taille humaine, proposant une écriture architecturale simple et contemporaine, constituée de grands logements en rez-de-jardin et de duplex en étage.

Au-delà du projet architectural, les résidents pourront bénéficier d'un parc arboré partagé en limite sud de la résidence.»

ATELIER MONTAROU & ASSOCIÉS

PINEL

Le dispositif Pinel vous engage dans votre investissement et vous permet de réduire vos impôts jusqu'à **63 000€**.

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. L'attention de l'acquéreur est attirée sur les risques des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, absence de locataire, loyers impayés) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement.

Le bénéfice de cette incitation fiscale entre dans le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du CGI.

PTZ

Financez jusqu'à **40%** de votre appartement avec le PTZ 2019 sous conditions de ressources.



## UNE RÉSIDENCE CONNECTÉE



À PIED

- 3' Commerces
- 15' Centre bourg // Mairie
- 18' Parc de Gourrège



À VÉLO

- 7' Ecole maternelle et élémentaire
- 7' Médiathèque
- 7' Complexe sportif



EN VOITURE

- 3' Salle polyvalente
- 3' Commerces et services
- 9' Complexe aquatique Saint-Loubès (ouverture 2020)
- 13' Collège et lycée (ouverture collège de Montussan 2022)
- 15' Stade Matmut-Atlantique Parc des Expositions Arkéa Aréna

## APPARTEMENTS OU DUPLEX

VIVEZ DANS VOTRE APPARTEMENT COMME DANS UNE MAISON : le séjour et la cuisine en bas, les chambres en haut !

La nouvelle réalisation signée EUROPEAN HOMES **Le Domaine de Lalande** se situe au cœur de la commune de Montussan au sein d'un environnement privilégié et à proximité de toutes commodités.

Cette charmante résidence se compose de 30 appartements ou duplex de 2 et 3 pièces, avec jardin ou balcon. Conçue tel un véritable écrin, cette résidence témoigne d'un esprit ouvert en offrant une multiplicité de vues et d'orientations.

Réalisée pour garantir le confort de votre foyer la résidence **Le Domaine de Lalande** vous séduira à la fois par ses aspects écologiques et par ses avantages économiques. Le système de chauffage et le confort thermique répondent aux exigences de la RT2012.

**RT2012**  
-10%  
POUR RÉDUIRE D'AVANTAGE VOTRE FACTURE ÉNERGÉTIQUE