



LA TESTE-DE-BUCH  
Nouvelle-Aquitaine

CROUPE **D** Edouard  
Denis



## LA GIRONDE et LA TESTE-DE-BUCH

### Un art de vivre unique le long de l'océan Atlantique

Traversé par la Dordogne et la Garonne, le département de la Gironde bénéficie d'un cadre de vie idéal, regroupant vie économique dynamique et douceur de vivre. Bordeaux, nichée au cœur d'une prestigieuse région viticole, est la capitale et le moteur de la région Nouvelle-Aquitaine.

### Le bassin d'Arcachon

Célèbre pour son ostréiculture et ses stations balnéaires de grande qualité, le bassin d'Arcachon possède un patrimoine naturel exceptionnel. Il bénéficie également d'un climat doux et d'un bon ensoleillement tout au long de l'année, laissant profiter des joies de la mer. C'est aussi une destination phare pour se détendre et s'amuser, grâce à de nombreuses activités en association avec la nature.



## LA TESTE-DE-BUCH

### Une ville aux airs de vacances

Située à 60 kilomètres au sud-ouest de Bordeaux, en lisière du bassin d'Arcachon, La Teste-De-Buch est une adresse pleine de charme à l'ambiance familiale. Connue pour sa Dune du Pilat, la plus haute dune de sable d'Europe, vous pourrez aussi profiter de l'Île aux Oiseaux (et de ses cabanes tchanquées), du Banc d'Arguin, du lac de Cazaux. Toute proche de l'océan, la commune propose un large choix d'activités dans un cadre idyllique.



Port de la Teste-de-Buch



**1 567 000** habitants  
dont 159 111 sur le bassin d'Arcachon



**1<sup>er</sup>** département de France  
en terme de superficie



**126** km de plages



**1<sup>er</sup>** réseau national  
de pistes cyclables



La Teste-de-Buch et la dune du Pilat



Océan Atlantique

La Teste-De-Buch dispose d'accès multiples par la route ou les rails. Desservie par l'A660, la ville comprend une gare SNCF dotée de TER à destination de Bordeaux (48 minutes de trajet), ou d'Arcachon (4 minutes de trajet). L'aéroport de Bordeaux-Mérignac et la gare TGV de Bordeaux étendent les possibilités de déplacement au niveau national et international. Découvrez également une offre complète de services et de commerces de proximité, d'infrastructures de loisirs, de santé et d'éducation.

# ACCÈS ET TRANSPORTS

## Voiture

- Intermarché 2 min
- Gare 5 min
- Golf 5 min
- Collèges et écoles primaires 5 min
- Plages d'Arcachon 6 min
- Lycées 8 min
- Aéroport d'Arcachon-La Teste 10 min
- Dune du Pilat 12 min
- Aqualand 12 min
- Zoo 12 min

## Transports en commun

- Gare de La Teste : **accessibilité Arcachon / Bordeaux** (Paris à 3h de train via la gare de Bordeaux)
- Ligne 3 vers le centre commercial et Arcachon
- Ligne D vers le marché et le centre de formation

## Vélo

- Golf 9 min
- Collèges, lycées 15 min
- Plages d'Arcachon 16 min

## Piéton

- Boulangerie 2 min
- Hypermarché 2 min
- Marché municipal 5 min
- Cinéma 5 min
- Centre-ville (La Poste, Mairie) 8 min
- Gare 15 min



33 appartements de 2 à 4 pièces

Architecture de type testerine

Stationnement aérien et locaux à vélos

Proximité directe à l'hyper-centre

## Une «perle» au pied du bassin d'Arcachon

À 450 mètres au nord de l'hyper-centre de La Teste-de-Buch et non loin de plusieurs commerces, la résidence Perla évolue au cœur d'un environnement résidentiel calme. Intimiste et élégante, l'adresse se compose d'appartements répartis sur trois niveaux. Perla dispose d'un double accès par la rue des Maraichers, pour les deux et quatre roues, et par l'avenue de Verdun, pour les piétons.

## Une adresse intimiste et préservée

La résidence Perla, qui allie parfaitement modernité et architecture locale, propose des appartements de 2 à 4 pièces. Ils disposent tous d'un espace extérieur privatif donnant sur la nature environnante. Au dernier niveau, de beaux logements disposent d'une vue dégagée sur la ville. D'ici, accédez au bassin d'Arcachon en 10 minutes, au marché de plein-air de l'hyper-centre à 4 minutes à pied, ou encore au Golf d'Arcachon en 4 minutes en voiture.

## PRESTATIONS ET ÉQUIPEMENTS



PEINTURE LISSE BLANCHE  
SUR LES MURS



PLACARDS AMÉNAGÉS



DOUBLE VITRAGE ISOLANT  
ET VOLET ROULANT  
ÉLECTRIQUE DANS LE  
SÉJOUR



PRODUCTION D'EAU  
CHAUDE ET CHAUFFAGE  
INDIVIDUEL PAR CHAUDIÈRE  
GAZ À CONDENSATION



SALLE DE BAINS/D'EAU  
ENTIÈREMENT ÉQUIPÉE  
(foiense murale, douche,  
robinetterie, meuble vasque et miroir,  
radiateur sèche serviettes)



ACCÈS SÉCURISÉ



STATIONNEMENTS  
PRIVATIFS



LOCAUX À VÉLOS  
SÉCURISÉS



## LES AVANTAGES DU NEUF



### RT 2012, pour un meilleur confort

La conception de la résidence Perla respecte les exigences et la dernière réglementation thermique en vigueur (RT 2012), assurant une parfaite isolation et un meilleur confort.



### Profitez du PTZ 0% pour financer votre bien

Jusqu'à 40 % de votre bien peut être financé avec le Prêt à Taux Zéro mis en place par l'Etat. Ce dispositif s'adresse aux personnes souhaitant acquérir leur première résidence principale.



### Loi Pinel, défiscalisation dédiée à l'investissement locatif

La déclaration de l'acquisition de votre logement neuf en Loi Pinel peut vous faire bénéficier d'une réduction de vos impôts jusqu'à 6 000 € / an. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales et peut être sanctionné par une amende administrative dont le montant pourrait atteindre 100 000 €.



13, Avenue de Verdun  
33115 La Teste-De-Buch

À 450 mètres de l'hyper-centre de La Teste-de-Buch,  
dans un environnement résidentiel calme,  
la résidence Perla se compose de 33 appartements  
aux surfaces généreuses. Sa taille humaine et sa proximité directe avec le  
bassin d'Arcachon, le Golf et les plages de la côte atlantique,  
font de cette adresse une véritable perle rare, dotée de prestations de  
grande qualité et de tous les avantages qu'offre l'immobilier neuf.



[WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM](http://WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM)

#### DES INVESTISSEMENTS GARANTIS

Edouard Denis et ses collaborateurs mettent toutes leurs connaissances de la promotion et de la construction à votre service pour votre investissement.

#### LES QUALITÉS ET LES GARANTIES :

- Qualité architecturale dans le respect des spécificités locales,
- Qualité du bâti du gros oeuvre à la décoration,
- Qualité de la conception des espaces communs ou privés,
- Garantie de dommages-ouvrage,
- Garantie bancaire,
- Garantie d'achèvement,
- Garantie décennale et respect total des réglementations sous la supervision du bureau de contrôle agréé.

GROUPE  
**D** Edouard  
Denis