

VILLAS DES COTEAUX

BORDEAUX MÉTROPOLE | SALLEBŒUF





ENSEMBLE

réinventons l'immobilier de demain

STOA, L'ART D'HABITER

DES PROJETS DE VIE Tournés vers le futur

Professionnelles de l'immobilier en Nouvelle-Aquitaine, les équipes de STOA Groupe ont à cœur de pratiquer l'immobilier autrement.

S'appuyant sur **un accompagnement constant**, STOA Groupe met toutes ses compétences au service de trois métiers principaux, à savoir, **la réhabilitation de biens anciens, la promotion de logements neufs et l'administration de biens**. En ce sens, toutes les équipes œuvrent au quotidien pour rénover, construire et piloter la gestion de biens esthétiques, chaleureux et durables.

Au-delà d'un simple appartement ou d'une simple maison, STOA est conscient que sa mission est d'aménager un

véritable lieu de vie, au sein duquel ses futurs habitants pourront s'épanouir et évoluer. Aussi, la singularité du Groupe est d'approcher chaque projet comme **une réalisation unique et personnalisée**. Dès lors, qu'il s'agisse de logements neufs ou réhabilités, le projet est réfléchi et organisé autour de valeurs fortes : la qualité de vie, le respect de l'environnement et la durabilité des matériaux.

Pour STOA Groupe, **l'immobilier est avant tout un échange, un dialogue entre professionnels et particuliers**. De ce fait, nos équipes placent l'humain au cœur de leurs préoccupations.



“ Au cœur de nos vies, l'immobilier est un secteur en constante évolution, où disruption et novation s'entremêlent. Nous sommes dans un monde nouveau où écologie et bien-être sont parties prenantes de notre quotidien. Les constructions STOA sont de véritables projets de vie, réalisés en co-conception avec les futurs habitants, dans lesquels ils pourront s'épanouir. ”

CO-FONDATEURS STOA GROUPE



VILLAS DES COTEAUX
ENTRE-DEUX-MERS



SALLEBŒUF

UNE COMMUNE RURALE À PROXIMITÉ DE BORDEAUX

Située au cœur de l'Entre-deux-mers, **Sallebœuf est une commune calme et paisible** posée dans un écrin de verdure. Son emplacement géographique donne accès aux centres-villes de **Bordeaux et de Libourne** en seulement quelques 30 et 20 minutes en voiture.

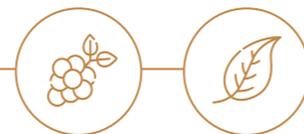
Bien qu'entourée de forêts et vignobles, cette ville offre à ses habitants **une belle qualité de vie grâce à son dynamisme économique et associatif**. Ses services de proximité, ainsi que ses infrastructures culturelles et sportives variées, font de cette commune rurale un lieu de vie idéal pour de nombreux profils.

De plus, chaque vendredi après-midi a lieu le **marché municipal de Sallebœuf** qui devient festif avec de

nombreuses animations jusqu'à 23h30 tous les 1er vendredis du mois de mai à septembre.

Sallebœuf est **agréablement desservie par plusieurs axes routiers et lignes de cars TransGironde**. En cela, la circulation vers les villes avoisinantes y est simple et rapide. Par ailleurs, la commune est équipée d'une **aire de covoiturage**.

Dans une démarche d'éco-citoyenneté, la ville met en place **diverses actions au profit d'associations à but non lucratif** (récolte de bouchons en liège, collecte de gourdes de compotes vides, etc.). Ces initiatives, humaines et sociétales rejoignent parfaitement **les engagements RSE propres à STOA Groupe** que nous saluons ici.



LA QUIÉTUDE À PROXIMITÉ D'UNE MÉTROPOLE

Vivre à Sallebœuf permet de profiter d'une tranquillité sans égal à proximité de la métropole bordelaise. Loin des inconvénients que peut générer une grande ville, cette commune rurale convient à tous les profils en quête de tranquillité.





LE QUARTIER

UNE RÉSIDENCE CONVIVIALE ET TRANQUILLE

Les Villas des Coteaux sont situées **au cœur d'un quartier calme et convivial**. Celui-ci permet à l'ensemble des habitants de la résidence de **rejoindre le centre-ville de Sallebœuf en moins de 5 minutes à pied ou en vélo**.

De nombreux **services de proximité**, plusieurs cabinets médicaux et **infrastructures sportives** assurent le confort des habitants de la ville. L'école élémentaire de la commune, quant à elle, est située à seulement 3 minutes à pied de la résidence.

Afin d'assurer le bien-être et l'évasion de ses habitants, cette commune rurale offre également **un grand choix d'activités physiques et culturelles**. Il est notamment possible de parcourir la nature verdoyante de cette charmante ville en empruntant les **boucles de randonnée pédestre** ou les **boucles balisées VTT**.

Ainsi, une atmosphère paisible et conviviale règne au cœur de cette **ville intergénérationnelle**.



UNE COMMUNE ATTRACTIVE

Arts martiaux, pilates, zumba, football, tennis, yoga ou encore centres équestres, Sallebœuf offre à ses habitants **une grande diversité d'activités sportives**. Les activités culturelles sont également diverses et variées. Cet ensemble fait de Sallebœuf une commune dynamique.





VILLAS DES COTEAUX
ENTRE-DEUX-MERS



3-5 CHEMIN DE LABATUT, 33370 SALLEBOEUF



ACCESSIBILITÉ

UN EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ



À PIED | 3 MIN

Les Villas des Coteaux sont situées à 3 minutes à pied du centre-ville de Sallebœuf. Elles sont à proximité immédiate de l'ensemble des commerces (supermarché, boulangerie, pharmacie, etc.)



EN VOITURE | 2 MIN

Depuis la résidence, le centre-ville de Sallebœuf est accessible en 2 minutes en voiture. Le centre-ville de Bordeaux est à 30 minutes et celui de Libourne à 20 minutes.



EN TRAIN | 12 MIN

La gare de Vayres, située à 12 minutes en voiture des Villas des Coteaux, permet de rejoindre en moins de 30 min la gare de Bordeaux Saint-Jean.



À VÉLO | 1 MIN

1 minute à vélo du centre-ville de Sallebœuf, de ses commerces de proximité et du skatepark. En vélo, la ville de Pompignac se trouve à 20 minutes.



EN BUS | 5 MIN

La ligne de bus n°407 est desservie par un arrêt à 5 min à pied des Villas des Coteaux. Celle-ci permet notamment de rejoindre Bordeaux en 25 minutes et Créon en 12 minutes.



EN AVION | 30 MIN

30 minutes en voiture de l'aéroport Bordeaux-Mérignac. Il permet de se rendre dans de nombreuses villes de France et d'Europe.





VILLAS DES COTEAUX
ENTRE-DEUX-MERS





VILLAS DES COTEAUX

UNE RÉSIDENCE PAISIBLE ET DURABLE



LE MOT DE L'ÉQUIPE

Calme et paisible, les Villas des Coteaux sont un véritable lieu de vie assurant le bien-être de ses futurs habitants. Tournées vers le futur, éco-responsables et durables, celles-ci ont été réalisées à l'aide de matériaux biosourcés de qualité. Leur architecture, quant à elle, allie harmonieusement simplicité et modernité afin de s'intégrer à son environnement. Conviviales et familiales, les Villas des Coteaux ont été imaginées en co-conception avec leurs futurs résidents. Cela en fait un projet où il fait bon vivre.



LE MOT DE L'ARCHITECTE

Les Villas des Coteaux est un programme de 19 maisons et de 1 bâtiment collectif. Nous avons cherché à recréer la même ambiance de tranquillité et de quiétude par la valorisation des espaces végétalisés dont l'empreinte sur le site est forte. Chaque maison a sa propre identité et son espace extérieur.

VILLAS DES COTEAUX

DES PLANS RÉALISÉS EN CO-CONCEPTION



MAISON DUPLEX T4

Surface habitable de 95 m²

Jardin de 207 m²





VILLAS DES COTEAUX
ENTRE-DEUX-MERS



VILLAS DES COTEAUX

UNE RÉALISATION MODERNE & ÉCO-RESPONSABLE



RÉSIDENCE

Les Villas des Coteaux sont composées de 19 maisons et d'un collectif d'appartements. Le projet est entièrement sécurisé grâce à ses clôtures et à son système intratone. Chaque maison permet aux habitants de profiter d'un jardin privatif.



PROXIMITÉ

Au cœur d'un quartier calme et paisible, les Villas des Coteaux sont proches de toutes les commodités. Le centre de Salleboeuf est situé à 3 minutes à pied de la résidence. La métropole bordelaise est accessible en moins de 30 minutes.



LOGEMENTS & SURFACES

Composées de maisons allant du T3 au T4, les Villas des Coteaux disposent de belles surfaces optimisées comprises entre 66 et 96m². Chaque habitant bénéficie de places de parking privatives, ainsi que d'un garage.



ARCHITECTURE & MATÉRIAUX

Entre simplicité et modernité, les Villas des Coteaux s'intègrent harmonieusement aux paysages de la ville de Salleboeuf. La résidence est intimiste et éco-responsable.





PRESTATIONS

+ RÉSIDENCE RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

comprenant l'aménagement d'espaces paysagers.

+ PERSONNALISATION DES LOGEMENTS

en co-conception avec les futurs habitants. Possibilité de redessiner les plans et de choisir les matériaux : carrelage, parquet, faïence, peinture.

+ SALLES DE BAIN ENTIÈREMENT ÉQUIPÉES

d'une douche et/ou d'une baignoire, d'un pare douche/baignoire, de meubles vasque au choix ainsi que de sèche serviettes électriques.

+ RÉSIDENCE MODERNE

avec de beaux espaces intérieurs chaleureux et confortables pour le bien-être des futurs habitants.

+ OPTION DOMOTIQUE

pour des logements connectés en partenariat avec DeltaDore.

+ AVANTAGES FINANCIERS

pour chaque logement de la résidence, avec la possibilité de financer grâce aux Prêt à Taux Zéro (PTZ).

+ PRESTATIONS DE QUALITÉ

Comprenant huisseries en PVC, avec volets roulants électriques, volets en bois à l'étage, climatisation réversible en partenariat avec Hitachi, ainsi qu'un placard aménagé dans chaque chambre.

+ SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

géré activement par STOA Agence pour assurer le confort et la haute qualité des prestations.

+ ISOLATION DE QUALITÉ AVEC DOUBLE VITRAGE

aux nouvelles normes environnementales RE2020.

+ ESPACE DE VIE PROLONGÉ

grâce à des jardins privés.



ACCUEILLIR, ABRITER, DIALOGUER

En grec ancien, STOA désignait un portique situé au cœur de l'agora. Ouvert en façade afin de favoriser les rencontres, cet édifice était également couvert pour abriter les visiteurs en cas d'intempéries.

Fidèle à cette définition, STOA Groupe vous permet de profiter d'un confort de vie sans égal et d'un accompagnement unique fondé sur un dialogue constant.





9, COURS DE GOURGUE
33000 BORDEAUX

05 57 30 10 10
STOAGROUPE.FR

11, AVENUE CUMBA
64210 BIDART