

DOMAINE SAINT-GENÈS

BORDEAUX MÉTROPOLE | TALENCE



 **STOA**
L'ART D'HABITER



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



DOMAINE SAINT-GENÈS
BORDEAUX MÉTROPOLE





TALENCE

COMMUNE VERTE AUX PORTES DE BORDEAUX

Située en plein cœur de Bordeaux Métropole, la ville de Talence est **l'un des premiers poumons verts de l'agglomération bordelaise**. La commune dispose du plus grand bois de la métropole (le bois de Thouars) et propose à ses habitants de nombreux espaces verts. Son célèbre jardin botanique, situé dans **le Parc du Château de Peixotto**, est composé d'espèces et variétés végétales. Il s'agit ainsi d'**un lieu plébiscité par les familles** souhaitant profiter d'un coin de nature au cœur d'une métropole dynamique.

L'environnement et le développement durable étant des notions très importantes pour la ville, des actions en leur faveur y sont chaque année développées.

Toutefois, Talence n'est pas seulement une commune verte aux portes de Bordeaux, il

s'agit également d'**une ville attractive en plein développement**.

Grâce à ses nombreux commerces de proximité, la ville offre à ses habitants **une qualité de vie moderne et dynamique**.

Talence accueille une partie importante du campus universitaire bordelais. Elle est par ailleurs **très appréciée des étudiants de la France entière** pour son pôle scientifique d'études, ses universités et ses instituts de recherche.

La ville dispose également d'**un grand panel de services sportifs et culturels** lui permettant de séduire tous les profils d'acquéreurs. Ces avantages font de Talence **une ville intergénérationnelle et agréable à vivre**, où grands et petits peuvent s'épanouir au quotidien.



VIVRE ENTRE QUIÉTUDE ET DYNAMISME

Talence, commune dynamique et verdoyante, offre tous les avantages à résider à proximité d'une grande ville.



LE QUARTIER SAINT-GENÈS

UN EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ

Le domaine Saint-Genès est situé dans l'un des **quartiers les plus plébiscités de Talence**. Profitant d'une situation géographique idéale, celui-ci est à la fois **le plus proche de Bordeaux** et l'un des **mieux desservis**.

L'accès au centre-ville de Bordeaux depuis la résidence est facilité par **le réseau de transport urbain qui dessert généreusement la ville** en moins de 15 minutes grâce à la ligne de tramway B et plus de 7 lignes de bus.

Agréable à vivre, le quartier au sein duquel s'intègre le domaine Saint-Genès est **à proximité immédiate de l'ensemble des commerces essentiels**. La résidence est par ailleurs située à moins de 5 minutes à pied du Square Felhmann, un square qui dispose d'un compostage partagé, ludique et animé par les habitants engagés de la commune.

Les familles seront ravies de savoir que des **écoles maternelles et primaires**, mais aussi **le collège Henri Brisson** et **le lycée réputé de Saint-Genès** sont accessibles à quelques minutes à pied de la résidence.

De la même manière, un supermarché, des boulangeries, des cabinets médicaux et des **infrastructures sportives et culturelles** sont situés à proximité immédiate de ce futur lieu de vie. La place centrale Alcalá de Henares de Talence, accueillant chaque mercredi un marché local, est située à 15 minutes à pied de la résidence. Aussi, le marché de Saint-Genès du samedi est situé quant à lui à seulement 5 minutes à pied de la résidence.

Le domaine Saint-Genès est un projet tourné vers le futur dans **une démarche écoresponsable et durable**.

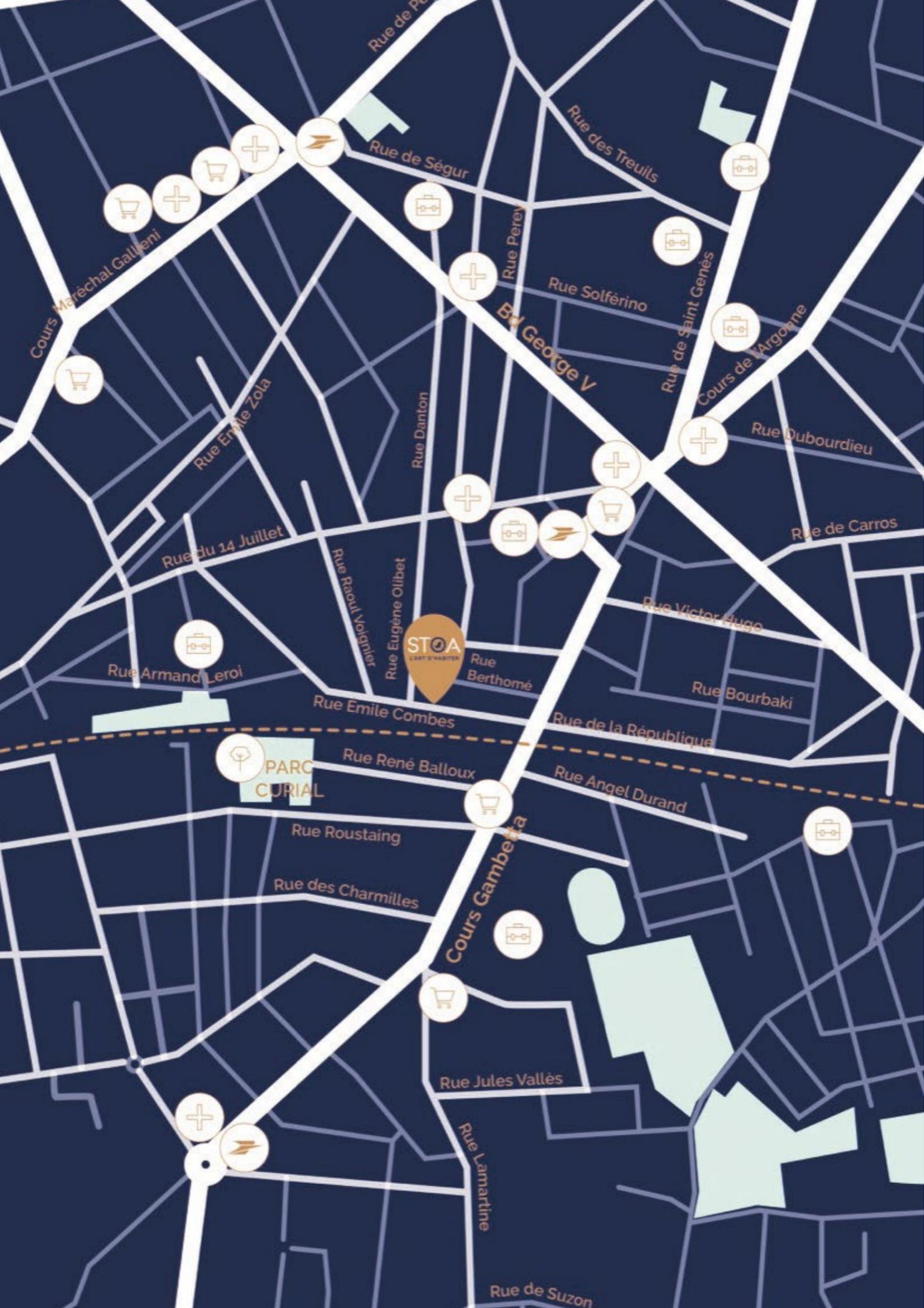


UN QUARTIER ATTRACTIF

Dynamique et culturel, ce quartier est très plébiscité par les étudiants, les jeunes actifs et les familles. Pour cette raison, il s'agit d'un lieu idéal pour acheter votre résidence ou réaliser un investissement locatif rentable.



 38 RUE EMILE COMBES, 33400 TALENCE



ACCESSIBILITÉ

UN EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ

À PIED | 5 MIN

Le domaine Saint-Genès offre un accès immédiat à toutes les nécessités du quotidien. Des écoles, un collège et des commerces variés sont accessibles à moins de 5 minutes à pied de la résidence.

À VÉLO | 2 MIN

L'ensemble des commerces de proximité sont accessibles en moins de 2 minutes à vélo. De nombreuses pistes cyclables offrent l'accès aux commerces de Talence et à la métropole bordelaise.

EN VOITURE | 5 MIN

La résidence est située à 5 minutes du centre-ville de Talence et de son dynamisme. L'Université Montaigne-Montesquieu est à 10 minutes en voiture. Le centre-ville de Bordeaux est quant à lui à moins de 15 minutes en voiture.

EN BUS & TRAM | 3 MIN

L'arrêt de tramway «Roustaing» est disponible à 3 minutes à pied de la résidence. Depuis celui-ci, le centre-ville de Bordeaux et les Universités de Pessac ne se situent qu'à 10 minutes.

EN TRAIN | 10 MIN

Le domaine Saint-Genès est situé à seulement 10 minutes en voiture de la gare de Bordeaux Saint-Jean. Une accessibilité avec la ligne de bus n°9 est également possible et permet de s'y rendre en 20 minutes.

EN AVION | 20 MIN

L'aéroport le plus proche de la résidence est celui de Bordeaux-Mérignac qui se trouve à 20 minutes en voiture. Il permet de rejoindre de nombreuses villes en France et à l'étranger.



DOMAINE SAINT-GENÈS
BORDEAUX MÉTROPOLE





DOMAINE SAINT-GENÈS

ENTRE QUIÉTUDE ET DYNAMISME



LE MOT DE L'ÉQUIPE

Le domaine Saint-Genès a été éco-conçu en respect des codes girondins et du charme de la pierre bordelaise. À la fois proche de toutes les commodités et intimiste, cette résidence assure à ses habitants un confort de vie idéal au sein d'une métropole. Grâce à son architecture traditionnelle, la résidence est intégrée de manière harmonieuse à la ville de Talence. Il s'agit sans conteste d'un investissement durable et rentable, séduisant aussi bien les étudiants que les familles et les retraités.



LE MOT DE L'ARCHITECTE

Le Domaine Saint-Genès est un petit ensemble de 10 logements et d'une crèche. Ce projet se démarque par le respect de l'architecture régionale et traditionnelle. Les matériaux utilisés pour la réalisation sont durables et de qualité avec, en conscience, le souci d'en limiter l'impact sur l'environnement en privilégiant ceux à faible indice de CO2. De beaux espaces extérieurs complètent cet ensemble qui s'intègre en douceur au quartier.



DOMAINE SAINT-GENÈS
BORDEAUX MÉTROPOLE





LOGEMENT T4

Surface habitable de 79 m²



LOGEMENT T3

Surface habitable de 68 m²





DOMAINE SAINT-GENÈS

DES PLANS RÉALISÉS EN CO-CONCEPTION



DOMAINE SAINT-GENÈS

UNE RÉALISATION MODERNE & ÉCO-RESPONSABLE



RÉSIDENCE

La résidence est composée de 10 logements et d'une crèche. Chacun des biens est doté d'un extérieur grâce à des terrasses végétalisées ou des loggias privées. Pour le plus grand confort de ses résidents, le domaine Saint-Genès met à la disposition des appartements des places de parking privées et électrifiables et un local à vélos.



PROXIMITÉ

Entouré de beaux espaces verts, le domaine Saint-Genès est situé dans un quartier plébiscité et proche de toutes les commodités. Le cœur de ville est rapidement accessible à pied, à vélo ou en voiture depuis la résidence. Le centre de Bordeaux est situé à moins de 10 minutes grâce à la ligne B du tramway bordelais.



LOGEMENTS & SURFACES

Composé de logements allant du T2 au T4 en duplex, le domaine Saint-Genès dispose de belles surfaces optimisées. Les surfaces sont comprises entre 44 et 94 m² et sont réparties de manière harmonieuse au sein de chaque logement. La résidence est entièrement sécurisée grâce au système Intratone et au portail électrique.



ARCHITECTURE & MATÉRIAUX

Le domaine Saint-Genès est une construction intimiste et moderne, s'inscrivant dans les codes architecturaux de la métropole bordelaise. Il revendique une vision contemporaine et fonctionnelle, éco-responsable et tournée vers le futur. Il est réalisé en accord avec les valeurs propres à STOA Groupe. Ainsi, l'utilisation de matériaux haut de gamme et biosourcés en fait un projet durable.



PRESTATIONS

UNE RÉSIDENCE HAUT DE GAMME

+ RÉSIDENCE RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

au sein d'une démarche écologique et durable comprenant une végétalisation des extérieurs.

+ PERSONNALISATION DES LOGEMENTS

en co-conception avec les futurs habitants. Possibilité de redessiner les plans et de choisir les matériaux : carrelage, parquet, faïence, peinture*. *Voir modalités avec votre partenaire commercial.

+ 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.

+ PLACES DE PARKING PRIVATIVES ET ÉLECTRIFIABLES

pour chaque logement, et mise à disposition d'un local à deux roues.

+ SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

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

+ PRESTATIONS DE QUALITÉ

Huisseries en aluminium ou PVC blanc avec volets roulants électriques, climatisation réversible avec notre partenaire Hitachi, WC suspendus, parquet stratifié, carrelage 60 cm x 60 cm et placards aménagés.

+ ISOLATION DE QUALITÉ AVEC DOUBLE VITRAGE

conforme aux normes environnementales et utilisation de matériaux biosourcés.

+ ESPACE DE VIE PROLONGÉ

grâce à des terrasses végétalisées ou des loggias privatives.



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