



AFTER *Eight*

BORDEAUX RIVE DROITE
Euratlantique



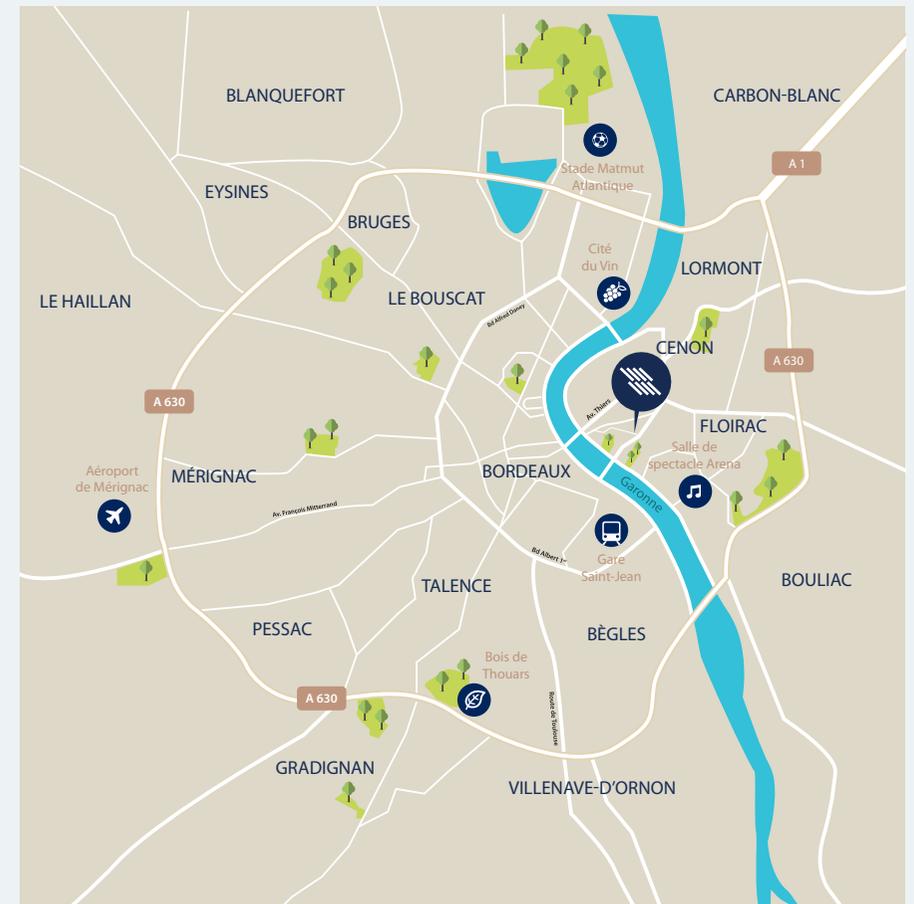
L'AVENIR DE BORDEAUX SE DESSINE

Plébiscitée par les chefs d'entreprises, les actifs, les étudiants, les touristes du monde entier, la capitale girondine se distingue tant par sa qualité de vie que pour son patrimoine architectural classé à l'UNESCO. Bordeaux a su préserver avec talent ses nombreux atouts tout en menant d'ambitieux projets de développement urbain et économique.

En plein cœur de la métropole, le quartier de la gare prend un remarquable essor !

Un vaste projet d'aménagement au nom ambitieux d'Euratlantique se développe entre les deux rives. Lieu de vie à part entière, ce nouvel espace offre les meilleures conditions pour une douceur de vivre incomparable entre coteaux verdoyants et ville.

C'est ici que la résidence **AFTER EIGHT** voit le jour, une réalisation de qualité conçue par le Groupe Édouard Denis.



1^{ère} ville pour le cadre de vie

Une prévision de croissance démographique de **+13 % d'ici 2030** pour la Métropole



1^{ère} ville préférée des Français pour réaliser un investissement locatif immobilier

54^{ème}

ville mondiale pour l'innovation



Leader en informatique de santé [filiale numérique]



Métropole française la plus attractive pour les salariés français



« UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE, FILIATION DE LA VILLE DE PIERRE »

L'ESPRIT DE BORDEAUX

La résidence **AFTER EIGHT** se compose de deux bâtiments, A et B qui dialoguent en harmonie au cœur d'un environnement en pleine transformation. Audacieux et contemporain, le parti-pris architectural s'inspire des influences classiques de Bordeaux.

Les façades minérales aux tonalités champagne, grèges et cendrées, ainsi que la régularité de leurs lignes évoquent les immeubles classiques parés de pierre claires.

D'élégantes structures externes, telles des épines, constituent une seconde peau qui anime les bâtiments tout en apportant un relief aérien.

Ces arêtes verticales abritent de profonds extérieurs qui ceignent tout le bâtiment A de balcons filants et agrémentent généreusement les façades du bâtiment B. Elles offrent un retrait propice à l'intimité de ces espaces extérieurs.

Pour une parfaite intégration au contexte urbain alentour, le bâtiment A s'élève sur 8 étages, tandis qu'en douce transition de volume, le bâtiment B s'étire en longueur sur une volumétrie de seulement 3 étages.

LA NATURE FAIT BIEN LES CHOSES...

Soigneusement végétalisée, **AFTER EIGHT** présente une diversité paysagère qui offre une réplique délicate à l'ensemble minéral.

En rez-de-chaussée, un élégant jardin arboré équipé d'une aire de jeux prolonge la proue du bâtiment B. À l'opposé, une belle ambiance végétale se déploie au pied du bâtiment A. Un cordon de verdure fait le lien entre les deux îlots, alors que l'entrée de la résidence se distingue par de remarquables essences. Les terrasses et toitures végétalisées couronnent avec raffinement les étages, les pignons s'habillent de verdure à la faveur de douces plantes grimpantes.





« EN TOILE DE FOND, BORDEAUX AFFICHE SES LONGUES FAÇADES DE PIERRE BLONDE LE LONG DES QUAIS, UN DÉCOR EXCEPTIONNEL ! »

EURATLANTIQUE, LE NOUVEAU BORDEAUX

Le quartier Euratlantique incarne une nouvelle entrée sur la ville, mais aussi un quartier à vivre qui marie les usages en plein cœur de la métropole : activités tertiaires, commerces, logements, équipements publics, espaces verts... Le dynamisme de Bordeaux est ici ! Garante d'un art de vivre tant prisé, la conception d'Euratlantique veille au bien-être de ses habitants comme au respect de l'identité de la belle Girondine.

LA RIVE DROITE, ENTRE VILLE ET NATURE

Passé le fleuve, Euratlantique revêt des airs de campagne. À flanc de coteaux fertiles, sur la rive droite de la Garonne, une autre facette de Bordeaux se dessine. Son caractère citadin prend de doux accents champêtres, en regard de la Ville de Pierre. Le parc Eiffel, le parc aux Angéliques sur les berges du fleuve, les coulées vertes et autres jardins confèrent au lieu un caractère apaisé plein de charme.

Serti dans cet écrin verdoyant, ce bout de ville profite d'un environnement unique tout en contribuant au vent de renouveau qui souffle sur la métropole bordelaise. Idéalement situé et parfaitement connecté à quelques minutes du centre historique et de la gare, le quartier devient un nouveau centre de convergence pour des activités commerciales, des bureaux, des habitations.





À PIED

- > Lycée François Mauriac à 2 minutes
- > Lycée professionnel Trégy à 2 minutes
- > Station Tram A Stalingrad à 12 minutes
- > Parc aux Angéliques à 16 minutes
- > Jardin Promis à 10 minutes
- > Parc Eiffel à 17 minutes
- > Commerces à 9 minutes
- > Cafés à 6 minutes



EN VOITURE

- > Gare TER/TGV/LGV à 7 minutes
- > Rocade [échangeur 24] à 10 minutes
- > Parc relais Stalingrad à 2 minutes
- > Cœur de Bordeaux (Place des Quinconces) à 15 minutes
- > Aéroport international Bordeaux-Mérignac à 20 minutes



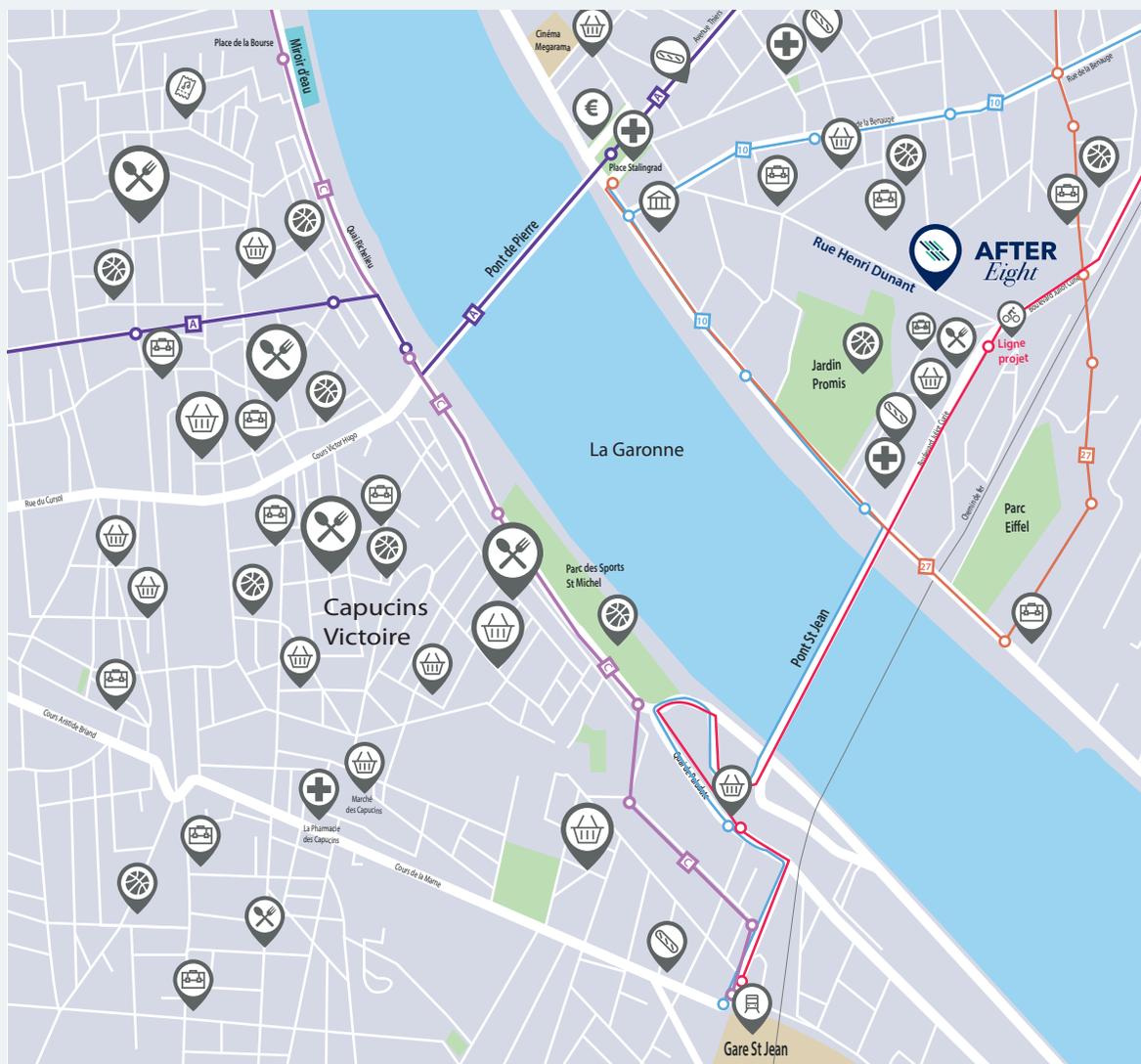
À VÉLO

- > Station Tram A Stalingrad à 5 minutes
- > Cinéma Mégaram à 7 minutes
- > Bordeaux, centre ville à 6 minutes
- > Projet de station Vcub à 2 minutes



TRANSPORTS

- > Arrêts de bus : Liane 10, Ligne 27, Ligne 28, Flexo 38, Citéis 45, Ligne 80



Établissements scolaires

Supermarchés

Commerces de proximité

Banques

Pharmacies/Hôpitaux

Transport en commun (tram et bus)

Projet Vcub

Équipements sportifs

Cinémas/Théâtres

Restaurants

UN CONFORT INÉDIT ENTRE CLARTÉ ET VOLUME

Les 51 appartements de la résidence AFTER EIGHT se destinent aux amoureux des beaux volumes et des espaces lumineux. Les extérieurs jouent ici un rôle majeur, pièces incontournables de chaque appartement, ils déploient un panorama exceptionnel.

Profitant de plusieurs orientations, parfois traversantes, gages d'une luminosité incomparable, ces appartements de caractère expriment un bien-être qui se conjugue à toutes heures de la journée.

Les surfaces se déclinent du studio au spacieux 5 pièces. Pour tous, l'agencement veille à une parfaite fluidité de déplacement et à ne perdre aucun espace. Les coins nuits s'isolent des pièces de réception, pour le respect de tous.

« DES APPARTEMENTS BAINÉS DE LUMIÈRE AUX VUES DÉGAGÉES. »

LA SÉRÉNITÉ À LA CLEF

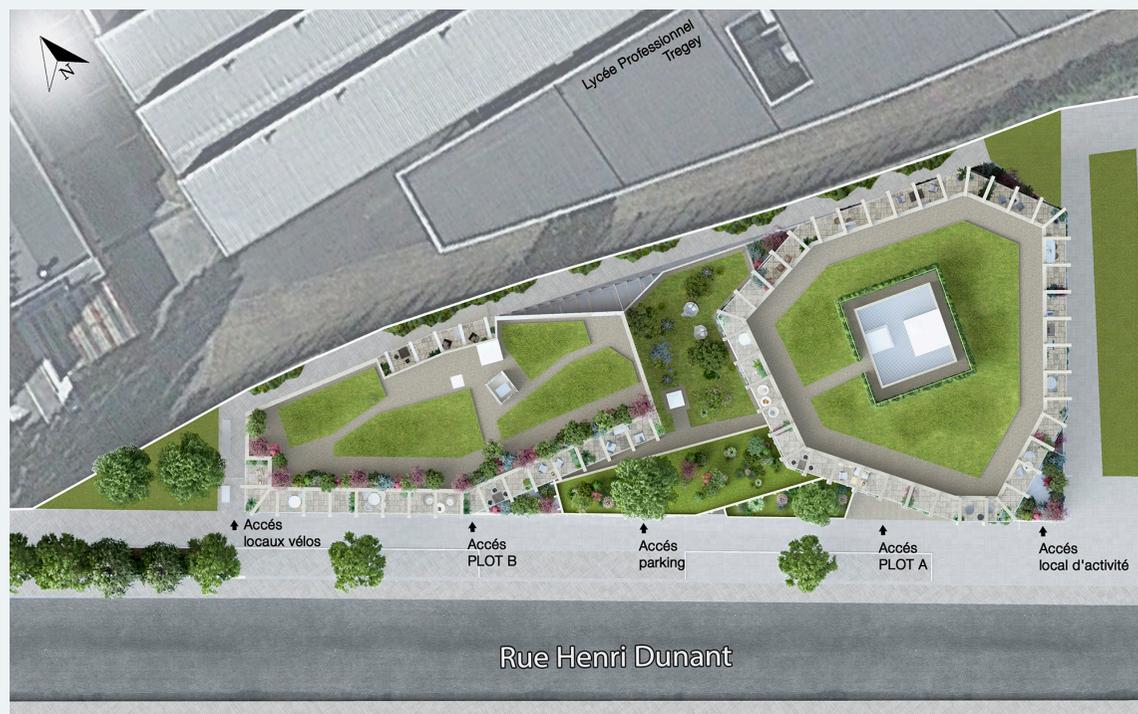
Côté pratique, le parking privatif s'organise au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage du bâtiment A pour dévouer la tranquillité et la luminosité des étages aux habitations.

Le rez-de-chaussée accueille aussi des aires de stationnement pour les deux-roues motorisés, un local vélo et poussettes pour simplifier les trajets quotidiens.

Des ascenseurs desservent tous les niveaux. Les prestations intérieures, sélectionnées pour leur pérennité et leur esthétique, garantissent un confort de premier plan et une harmonie personnalisable avec les goûts de chacun. Les prestations répondent au plus haut niveau d'exigences de la certification française NF Habitat Qualité Environnementale.



L'ART DE VIVRE EN DÉTAIL



RT 2012, pour un meilleur confort

La conception de la résidence **AFTER EIGHT** satisfait aux exigences du label [RT 2012], assurant une parfaite isolation thermique et acoustique.



Certification NF Habitat HQE 9 (profil excellent)*

Les prestations répondent au plus haut niveau d'exigences de la certification française NF Habitat Qualité Environnementale.



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€.



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'État. Ce dispositif s'adresse aux personnes souhaitant acquérir leur première résidence principale.

CONFORT, ESTHÉTIQUE & SÉCURITÉ



Peinture lisse blanche,



Placard aménagé,



Salles de bains et salles d'eau entièrement équipées : carrelage au sol, faïence murale, baignoire ou douche selon la typologie des logements, meuble vasque et miroir.



Chauffage et production d'eau par raccordement au réseau de chaleur urbain issu de la géothermie,



Baies à double vitrage isolant, équipées de volets roulants motorisés



Accès sécurisé du hall et portes palières avec système antieffraction,



Stationnements et locaux vélos sécurisés,



Ascenseurs pour chaque niveau,



Généreux balcons ou terrasses.

QUALITÉ ET MAÎTRISE ÉNERGÉTIQUE

La maîtrise de la consommation énergétique n'est pas notre seule priorité. Fort de son expérience dans la promotion de standing, le groupe Édouard Denis choisit la qualité en privilégiant des matériaux éco-labellisés, élégants et pérennes qui garantissent des logements confortables et respectueux de l'environnement. Ainsi, **AFTER EIGHT** est conforme à la réglementation technique en vigueur RT 2012, assurant une parfaite isolation thermique et acoustique. Il bénéficie aussi de la certification NF Habitat HQE 9* [profil excellent].



Rue Henri Dunant
33100 Bordeaux

Sur la rive droite de Bordeaux, un nouvel univers citadin s'épanouit entre nature et fleuve. **AFTER EIGHT** est une résidence élégante composée de 2 îlots rassemblant 51 appartements, du studio au 5 pièces.

Chaque logement profite d'extérieurs généreux et de vues dégagées dans le prolongement d'intérieurs particulièrement spacieux et lumineux.

Édouard Denis et ses collaborateurs mettent toutes leurs connaissances de la promotion et de la construction à votre service pour votre investissement. Notre credo : la qualité.

DES INVESTISSEMENTS GARANTIS

Les qualités et les garanties :

- Architecturale dans le respect des spécificités locales,
- Qualité du bâti, du gros œuvre à la décoration,
- Qualité de la conception des espaces communs ou privés,
- Garantie d'achèvement,
- Garantie décennale et respect total des réglementations sous le contrôle d'un bureau de contrôle.



WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM

0800 950 750*

*Numéro vert, appels gratuits

EDOUARD DENIS
GROUPE