



Une réalisation :

ID&AL  
groupe

Une commercialisation :



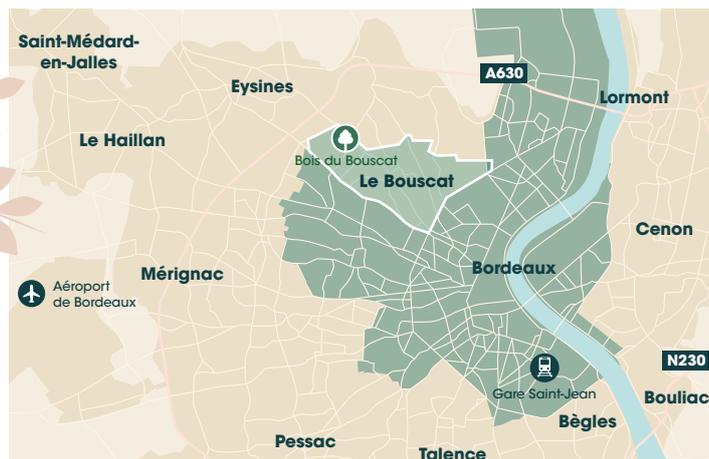


## Un emplacement très privilégié

Dans le prolongement direct de Bordeaux, parfaitement desservi par les transports et les axes routiers, Le Bouscat garantit une réelle proximité avec les principales zones d'emplois de l'agglomération : Bordeaux centre et Bordeaux-Lac, Bruges, Mérignac, Pessac... Son accès facile à toute la métropole bordelaise et son cadre urbain font de cet emplacement une valeur sûre pour une qualité de vie incomparable.

# Le Bouscat, ville chic de la métropole

***À l'ouest de Bordeaux, l'art de vivre a élu domicile au Bouscat... Très convoitée, la ville conjugue atouts citadins et douceur de vivre, tradition et modernité, éveillant naturellement le sentiment qu'y habiter est un privilège de tous les jours.***



## Excellence urbaine

Grâce à son patrimoine architectural préservé et authentique, la qualité de ses commerces et de ses équipements, Le Bouscat figure parmi les villes urbaines les plus prisées de la métropole bordelaise. Voisine de Bordeaux, elle en détient l'élégance, l'esprit village en plus. Son caractère authentique soigneusement préservé s'accompagne avec bonheur d'un dynamisme citoyen propice au bien-être de tous ses habitants, qui offre à la fois les atouts d'une ville urbaine et d'une nature préservée.

# Le visage d'une ville qui s'épanouit...

*L'arrivée du Tram D, qui traverse Le Bouscat, a contribué à apporter un vent de modernité à la ville. De nouveaux espaces enrichissent le cadre de vie sans trahir le raffinement qui façonne la personnalité du Bouscat.*

« Un lieu de vie où tout se réinvente ! »

## Un emplacement **stratégique**

Dans la continuité naturelle du centre-ville et proche de nombreux atouts, voici une adresse qui offre la promesse d'un quotidien harmonieux et d'une vie épanouie. Le long de l'avenue de la Libération Charles de Gaulle, la résidence CEIBA s'inscrit au cœur de cette démarche de renouveau du Bouscat. Elle compose un ensemble résolument urbain qui marie avec équilibre les usages : commerces en pied d'immeuble, bureaux, locaux professionnels et surtout de confortables logements.



### À VÉLO

À 2 min.\* Stade Sainte-Germain (rugby, football, tennis)



### À PIED

À 2 min.\* Centre commercial (pressing, coiffeur, pizzeria...)

À 9 min.\* Parc de la Chêneaie (5 ha)

À 10 min.\* Réserve naturelle du Bois du Bouscat (5 ha)



### EN VOITURE

À 4 min.\* Écoles maternelles du centre, Lafon Féline et Jeanne d'Arc

À 6 min.\* Parc Bordelais

À 7 min.\* Échangeur 7 de la rocade

À 8 min.\* Hippodrome du Bouscat

À 8 min.\* Golf Bordelais

À 15 min.\* Centre commercial de Bordeaux-Lac

À 12 min.\* Aéroport de Bordeaux-Mérignac



412 - 422 Avenue de la Libération Charles de Gaulle 33110 LE BOUSCAT



EN TRAMWAY  
STATION « LES ÉCUS » du Tram D  
À 3 min. À PIED\*

- À 5 min.\* Mairie du Bouscat
- À 7 min.\* École primaire et collège Sainte-Anne
- À 10 min.\* Barrière du Médoc (quartier commerçant du Bouscat)
- À 15 min.\* Ensemble scolaire Saint-Joseph de Tivoli (dont 5 min.\* de marche)
- À 17 min.\* Place des Quinconces



EN TRAIN\*\*

- À 14 min.\* Le Bouscat – Sainte Germaine > gare Bordeaux Saint-Jean
- À 9 min.\* Le Bouscat – Sainte Germaine > gare de Pessac

\* Données google maps.



# Des maisons fidèles à l'esprit du Bouscat

## Le charme discret des maisons de ville

Dans la confiance du cœur de CEÏBA, quelques maisons revendiquent leur droit d'indépendance. Accessibles grâce à un accès par l'avenue Anatole France, elles dévoilent une écriture architecturale contemporaine inspirée des maisons et échoppes alentours : toitures à deux pans en tuiles nuancées, parements de briquettes alternant les douces teintes de brun et sable, encadrement des ouvertures maçonnées de blanc.

S'élevant sur 1 à 3 étages, les maisons donnent sur des jardins privatifs idéalement exposés, en toute discrétion.

Ces élégantes maisons en pleine propriété réunissent toutes les composantes de l'intimité résidentielle.

## Des maisons familiales cossues

Avec seulement 6 maisons de 4 à 6 pièces, CEÏBA répond parfaitement aux besoins des familles. Les volumes distribuent les espaces en toute harmonie. Les rez-de-chaussée se destinent aux pièces de vie pensées pour offrir espace et convivialité. Les étages proposent les pièces parentales et le coin des enfants. Privilégiant un style de vie confidentiel, les séjours se tournent vers les jardins privatifs favorablement exposés au sud.



# Une adresse qui comble toutes les attentes



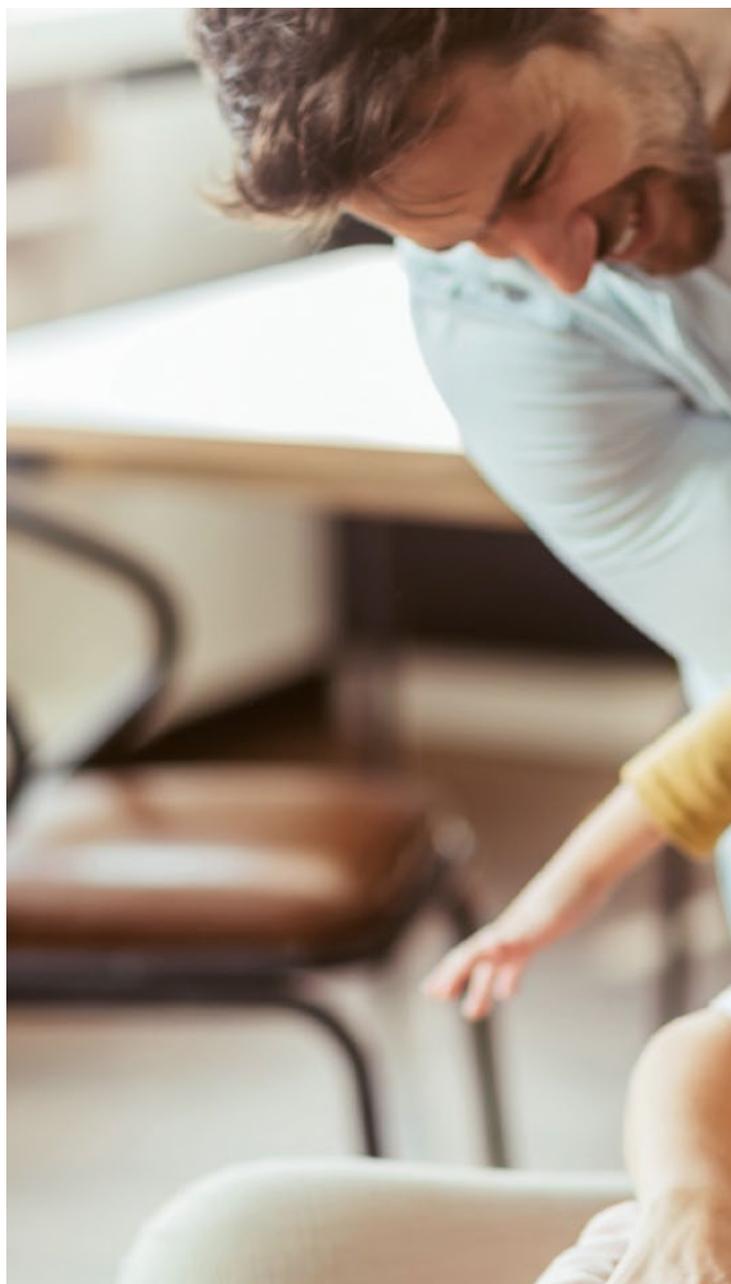
Pour les besoins de mobilité, CEÏBA prévoit un local à vélos facilement accessible ainsi qu'un stationnement en surface à proximité immédiate des maisons pour le plus confort d'usage des résidents.

# L'exigence dans les moindres détails

*Entre ville et jardin, au sein d'une configuration qui préserve l'intimité, la résidence soigne chaque détail. Le confort des logements est au diapason de l'élégance CEÏBA avec des plans dictés par la recherche de bien-être.*

*Les équipements performants, comme les prestations sobres et pérennes autorisent toutes les envies de personnalisation.*

- 🌿 Parquet **stratifié au sol**
- 🌿 Carrelage de grande dimension dans les **salles d'eau et salles de bains**
- 🌿 Peinture lisse et blanche **aux murs et plafonds**
- 🌿 Faïence murale toute hauteur **au droit de la douche ou de la baignoire**
- 🌿 Salles de bains et salles d'eau équipées **d'un receveur de douche extra-plat ou d'une baignoire, d'un meuble-vasque simple ou double surmonté d'un miroir éclairé et d'un sèche-serviettes**
- 🌿 Chauffage et production d'eau chaude **par chaudière individuelle à gaz**
- 🌿 Menuiserie **blanche**
- 🌿 Garde-corps métalliques **thermolaqués blancs**





**Un accompagnement** sur-mesure

pour votre projet **habitat** ou investissement **locatif**



Un interlocuteur  
**unique** à votre écoute

Un partenaire de courtage pour  
trouver le **meilleur financement**  
de votre projet

Une **solution** complète et  
**innovante** pour **louer** votre  
bien en meublé longue durée

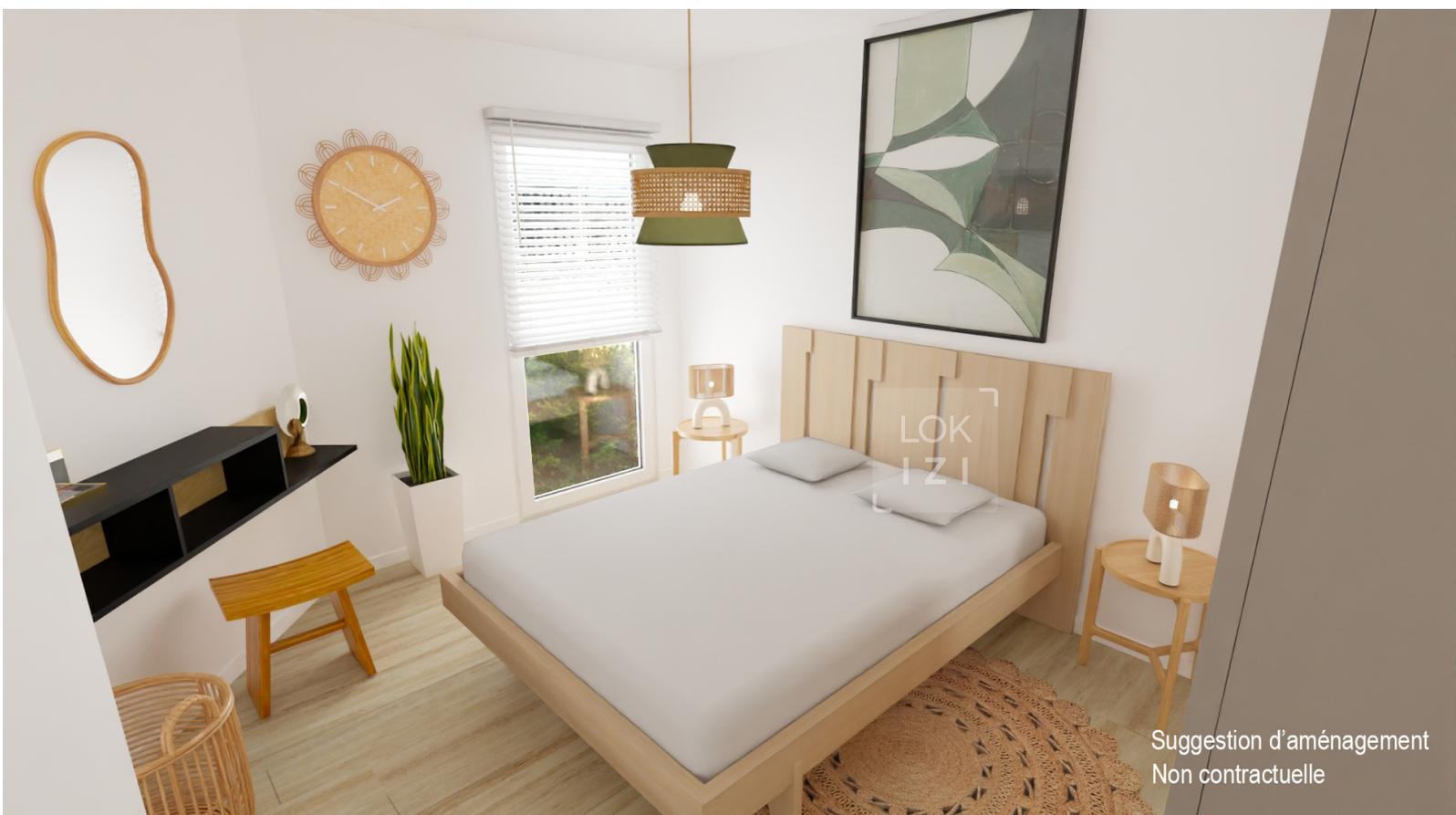
L'accès à des services  
**experts** pour valoriser votre  
bien (ameublement,  
juridique, fiscalité, ...)



Suggestion d'aménagement  
Non contractuelle

## Exemples d'ameublement LOKIZI

prestation sur-mesure / sur devis



Suggestion d'aménagement  
Non contractuelle



**07 61 14 62 38**

**[www.lokizi.fr](http://www.lokizi.fr)**

Une réalisation :

**ID&AL**  
groupe  
DÉVELOPPEUR D'IMMOBILIER

SCCV LE BOUSCAT LIBERATION au capital social de 1 000 € - 7 rue Crozilhac - 882 097 736 RCS Bordeaux - Architecte : Christophe GAUTIE - Perspectiviste : Vistolab  
LOKIZI : SAS au capital de 3 000 euros - RCS Bordeaux 818 112 914 00010 - CPI 3301 2024 000 000 024 - Garantie financière AIG Transaction sur immeubles et fonds de commerce : 110 000€  
Assurance Responsabilité Civile Professionnelle AIG n°22041941353

Crédits photos : Istock - Document et illustrations non contractuels - Ne pas jeter sur la voie publique - Sauf erreurs typographiques - Juin 2021 et nov. 2024 - Imprimeur : Korus  
Conception / réalisation : SEPPA, avec adaptation LOKIZI