



L'ALBATROS TOULOUSE (31)

GREENCITY
IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE



Toulouse



L'UNE DES MÉTROPOLES LES PLUS DYNAMIQUES

Dans la région Occitanie, Toulouse connaît une croissance régulière de sa population en accueillant chaque année plus de 15 000 nouveaux arrivants. Si l'aéronautique et le spatial sont les secteurs les plus marquants du développement économique, dans leur sillage, de grands pôles autour de l'électronique, des biotechnologies et des nanotechnologies ont été créés. Ce haut potentiel attire les plus grands chercheurs, informaticiens, scientifiques et universitaires de la planète qui participent ainsi à faire de Toulouse la Cité de la connaissance. Toulouse est également une ville attractive avec un patrimoine culturel remarquable, une qualité de vie exceptionnelle et occupe une place stratégique entre Atlantique et Méditerranée, proche de Barcelone.



Base de loisirs de la Ramée :
243 ha d'espaces verts, golf,
piscine et équipements sportifs

Accès rapide à la rocade
Arc-en-Ciel, Métro ligne A
et nombreuses lignes de bus

UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE



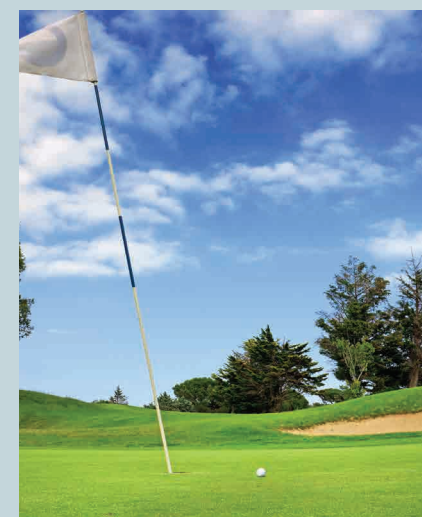
Environnement résidentiel recherché,
cadre verdoyant et cœur commerçant
de Saint-Simon à moins de 2km

Parc d'activités de Basso Cambo
(THALES, CAPGEMINI, CONTINENTAL,
SIEMENS...), Pôle médical
et scientifique de l'Oncopole

RÉSIDENCE L'ALBATROS



* ZC = Zone commerciale



PRENEZ UN GRAND BOL D'AIR

La Base de loisirs de la Ramée, toute proche, offre aux habitants du quartier un équilibre idéal entre ville et nature. Située sur la commune de Tournefeuille sur le site d'une ancienne exploitation arboricole, elle s'étend sur 243 hectares dédiés à la détente, aux loisirs et aux activités sportives, avec notamment des sentiers de promenade, des parcours de course et de vélo, des aires de jeux, des terrains multisports (football, basket, tennis,...), un golf et la piscine Oasis. Autour de son lac, cet environnement verdoyant et arboré constitue un lieu privilégié pour se ressourcer et profiter pleinement des loisirs de plein air dans un cadre naturel préservé.

Un cadre résidentiel paisible et connecté

Le quartier Guilhermy profite d'une accessibilité particulièrement fluide facilitant les déplacements du quotidien vers les grands pôles de la métropole et le centre-ville de Toulouse. La rocade Arc-en-Ciel offre un accès direct aux principaux axes routiers et dessert rapidement l'ouest toulousain, notamment le site Airbus à Saint Martin Du Touch ainsi que l'Aéroport de Toulouse-Blagnac. Côté transports en commun, la **proximité du métro Ligne A** constitue un atout majeur permettant de rejoindre le cœur de Toulouse en moins de 15 mins. Plusieurs lignes de bus complètent cette desserte, dont le Linéo 11 assurant une liaison efficace et régulière vers les stations de métro et les quartiers environnants.

Quartier résidentiel paisible et recherché du sud-ouest toulousain, Guilhermy séduit par son atmosphère sereine et son cadre de vie équilibré, idéal pour les familles comme pour les actifs. Il profite du **dynamisme économique du parc d'activités de Basso Cambo** où sont installées de nombreuses entreprises comme Thales, Cap Gemini, Continental Automotive, Siemens, Enedis, Météo France... Le quartier dispose de tous les équipements essentiels au quotidien, notamment des établissements scolaires à proximité, offrant un cadre idéal pour la vie de famille. De nombreuses pistes cyclables et cheminements piétons permettent de se déplacer facilement et de profiter de balades agréables au cœur d'un environnement naturel et apaisé. Le cœur commerçant de Saint-Simon complète la vie de quartier avec ses commerces, ses services et ses lieux de convivialité. Les habitants profitent d'un environnement porté par le **dynamisme des pôles commerciaux de Portet-sur-Garonne et Roques**, véritables locomotives économiques du secteur, avec de nombreuses enseignes dédiées à l'équipement de la maison, dont IKEA. La proximité du centre-ville de Tournefeuille et de la Base de loisirs de la Ramée complète ce cadre attractif, alliant vitalité commerciale et qualité de vie.



LES TRANSPORTS



À PROXIMITÉ

Base de loisirs de la Ramée... à 300m	Centre médical à 1,5km	Toulouse Rugby Club..... à 2km
Primeur à 300m	Boucherie..... à 1,5km	EP* Claudie Haigneré..... à 2,5km
GS* Guilhermy à 450m	Golf de Toulouse La Ramée... à 1,5km	Collège Saint-Simon..... à 2,5km
Épicerie à 450m	Mairie de quartier de Saint-Simon à 2km	GS Tibaus à 3km
Crèche La Rondes des âges... à 500m	La Poste..... à 2km	Terrains de tennis de la Ramée... à 3km
Restaurants à 800m	Casino Shop..... à 2km	Gymnase à 3km
Collège Sabine Weiss à 900m	Marché Saint-Simon à 2km	Lycée Rive Gauche à 3,5km
Stade Marcel Sarcos à 1km	Église Saint-Simon..... à 2km	Médiathèque de Tournefeuille.. à 3,5km
Crèche Valentin & Valentine... à 1,5km	Crèche Le Hibou à 2km	Cinéma Utopia Tournefeuille.. à 3,5km
GS Paul-Bert..... à 1,5km	GS Canto Laouzetto à 2km	Salle de spectacle L'Escale .. à 3,5km
Boulangerie à 1,5km	Lidl à 2km	Station-service..... à 4km
Pharmacie..... à 1,5km	Piscine L'Oasis..... à 2km	Lycée Marie-Louise Dissard-Françoise..... à 7km
Banque à 1,5km		

*GS = Groupe Scolaire / EP = École Primaire





Résidence L'Albatros

40 CHEMIN DE GUILHERMY,
31300 TOULOUSE

34 APPARTEMENTS
DU T2 AU T4

BM&B
ARCHITECTES

| UN CADRE INTIMISTE

La résidence «L'Albatros» se situe dans le quartier pavillonnaire de Guilhermy, un environnement verdoyant à proximité immédiate de la Base de loisirs de la Ramée et à quelques minutes du cœur commerçant de Saint-Simon, où se concentrent les services et commerces du quotidien. L'environnement de la résidence procure un sentiment de tranquillité et de bien-être. Tout ici est pensé pour votre confort de vie, dans le respect de l'environnement, à proximité du centre-ville de Toulouse.

« L'Albatros » se compose de trois bâtiments de faible hauteur, organisés autour d'un vaste cœur d'îlot paysager.

Une place centrale est accordée à la nature : les arbres sont préservés, des jardins arborés viennent structurer les espaces extérieurs et un potager partagé favorise les échanges entre habitants. Ce véritable îlot de fraîcheur invite à la détente et aux promenades du quotidien. Inspirée d'un style « contemporain toulousain », l'architecture s'inscrit dans l'identité locale et respecte le caractère pavillonnaire du quartier. Les toitures en tuiles rouges, les façades mêlant enduits clairs et tons ocre, ainsi que les parements en brique apportent rythme et relief et de larges balcons structurent les volumes. Les logements aux volumes généreux bénéficient de prestations de qualité, pensées pour répondre aux attentes d'un confort durable.



CONFORT

- 39 places de stationnement dont 36 en sous-sol et 3 aériennes.
- Locaux dédiés aux deux roues.



SÉCURITÉ

- Vidéophone avec appel sur smartphone.
- Détecteurs de fumée.
- Badge de proximité permettant de déverrouiller les portillons d'accès.
- Caméra de vidéosurveillance dans le parking.

Jardin collectif

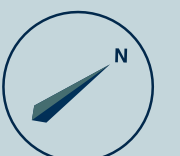
Jardins privés

Accès piétons
& véhicules

Accès véhicules



Cheminement
piétonnier





Des prestations de qualité, pour une qualité de vie

DES LOGEMENTS BAIGNÉS DE LUMIÈRE

Chaque appartement de la résidence « L'Albatros » est pensé pour offrir une très grande fonctionnalité, avec des séjours aux volumes généreux. Tous les logements profitent d'une luminosité exceptionnelle grâce aux grandes baies vitrées ouvertes sur les extérieurs. Tous les appartements sont livrés avec des cuisines et salles de bains équipées.



toulouse
métropole

LE CHOIX DE LA QUALITÉ

Nous sommes engagés dans la certification NF Habitat pour l'ensemble des logements de la résidence. Une résidence certifiée NF Habitat, c'est la garantie de bénéfices concrets au quotidien : un intérieur sain, sûr, agréable à vivre et des consommations énergétiques maîtrisées.



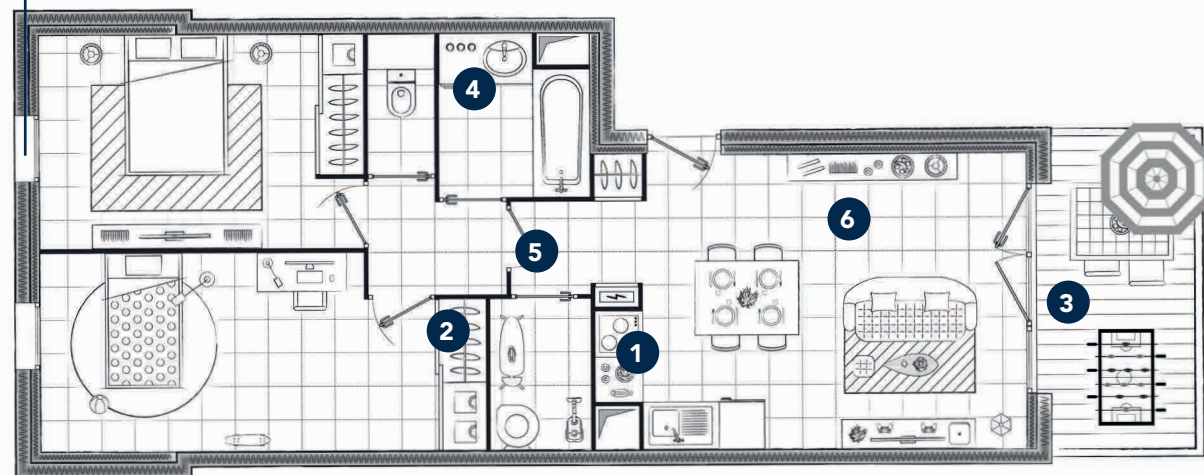
Tous nos logements sont contrôlés par BUREAU VERITAS.

“Véritables pièces supplémentaires prolongeant les appartements, les généreux balcons et terrasses proposent une vue directe sur les espaces verts de la résidence.”

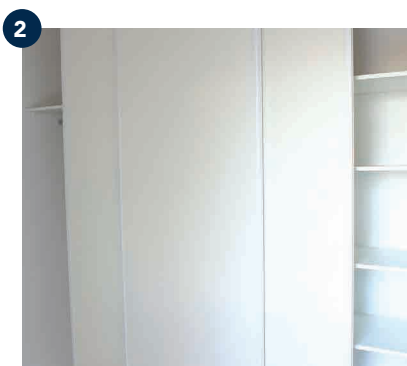
Les prestations incluses dans votre logement T3

Menuiserie
extérieure PVC
double vitrage

T3 de 61,21m²



Cuisine équipée
avec plaque de cuisson vitrocéramique 3 feux,
hotte aspirante, réfrigérateur congélateur



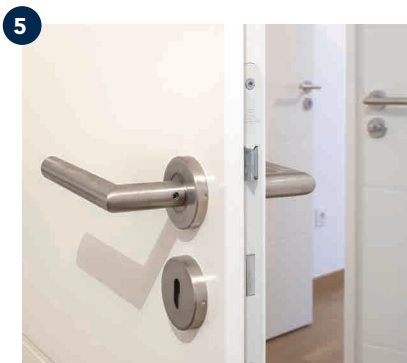
Placards aménagés



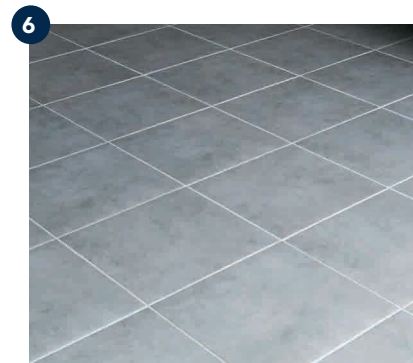
Terrasse en bois



Salle de bains équipée
avec sèche-serviettes et lave-linge



Menuiseries intérieures



Carrelage 45x45

IMPORTANT : seul le descriptif sommaire joint à l'acte de vente sera contractuel.

DES LOGEMENTS PÉRENNES ET CONFORTABLES



QUALITÉ DE L'AIR

Les équipements de ventilation et d'aération sont optimisés dans toutes nos résidences. Nous sélectionnons également des matériaux de mur et de sol ainsi que des peintures et vernis peu émissifs en polluants volatils (étiquetés A) qui garantissent une bonne qualité de l'air intérieur.



CHAUFFAGE ET ISOLATION

Chaque logement est équipé d'un ballon thermodynamique sur air extrait assurant une production individuelle d'eau chaude sanitaire, et d'un système de chauffage par panneaux rayonnants (hors T3 duplex).

Par ailleurs, la résidence profite d'une isolation renforcée et est équipée de menuiseries extérieures avec double vitrage.



ACOUSTIQUE

Tous nos logements répondent à la réglementation acoustique en vigueur.
Les nuisances sonores sont fortement réduites.



LE CHOIX DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

La RE 2020 est la nouvelle réglementation environnementale effective depuis janvier 2022. Au-delà de continuer à réduire les consommations d'énergie, la RE 2020 intègre la réduction des émissions carbone du bâtiment de façon significative en faisant évoluer les techniques de construction, les matériaux utilisés, les solutions de production de chaleur et en privilégiant les énergies décarbonées.

GreenCity Immobilier va encore plus loin en adoptant dès maintenant le seuil 2025 en terme d'objectifs RE (soit -30 % de consommation d'énergie par rapport à la précédente norme) et en continuant à faire progresser le confort d'usage des logements et notamment le confort d'été.



GREENCITY IMMOBILIER PROCHE DE VOUS POUR ÊTRE AU PLUS PRÈS DE VOS BESOINS

DIRECTION RÉGIONALE PARIS - IDF

83, rue de Bercy - 75012 Paris

DIRECTION RÉGIONALE RHÔNE-ALPES

17, avenue du Pré de Challes - 74944 Annecy

DIRECTION RÉGIONALE PAYS DE LA LOIRE

8, Allée Brancas - 44000 Nantes

DIRECTION RÉGIONALE OCCITANIE MÉDITERRANÉE

35, boulevard Saint-Assiscle - 66000 Perpignan

SIÈGE SOCIAL

2, Esplanade Compans Caffarelli - 31000 Toulouse

NOS DERNIÈRES RÉCOMPENSES

- 2025**
- Prix national Classement des Promoteurs pour la résidence Jardin de Diane à Tournefeuille (catégorie engagement carbone).
 - Pyramide d'Argent pour la résidence Wood Garden à Angers (Prix de la Conduite Responsable).
 - Pyramide d'Argent pour la résidence L'Orée du Parc à Lieusaint (Catégorie mixité énergétique).

- 2024**
- **Pyramide d'Or et d'Argent pour la résidence Jardins de Diane à Toulouse (Prix Bâtiment Bas Carbone).**



- Pyramide d'Argent pour la résidence L'Orival à Toulouse (Prix Qualité Globale).
- Pyramide d'Argent pour la résidence Le Tivoli à Louvres (Prix Mixité Énergétique).

- 2023**
- **Pyramide d'Or et d'Argent pour la résidence Passage Saint-Mandé à Paris (Prix du Grand Public).**



- Pyramide d'Argent pour la résidence Home Spirit à Toulouse (Grand Prix Régional).
- Pyramide d'Argent pour la résidence Melty Home à Toulouse (Prix Impact Sociétal).
- Pyramide d'Argent pour la résidence Le Smart Green à Toulouse (Prix du Grand Public).

28 Pyramides depuis 2011.

GREENCITY
IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE



Partenaire officiel du
Fenix Toulouse Handball



Partenaire officiel
du Stade Toulousain

2, ESPLANADE COMPANS CAFFARELLI - IMMEUBLE TOULOUSE 2000 - BÂTIMENT E2 - 31000 TOULOUSE

0 805 258 805

Service & appel
gratuits