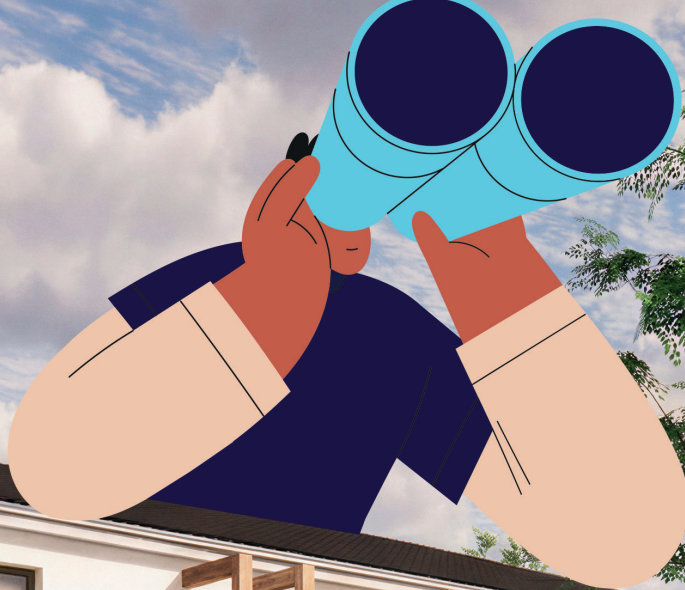


EXCEL



Résidence

**Les Lisières  
de La Loubère**

Montussan

# Montussan

## Un cadre de vie recherché entre nature et patrimoine

Au cœur de l'**Entre-deux-Mers**, **Montussan combine charme rural, dynamisme résidentiel et qualité de vie**. Une commune où douceur, vitalité locale et attractivité économique dessinent un lieu idéal pour poser ses valises et construire un quotidien.

### Un environnement préservé au cœur des paysages viticoles

Montussan bénéficie d'un **environnement naturel remarquable**, fait de coteaux, rivières, prairies et vignobles. La commune est notamment traversée par La Laurence, ruisseau qui marque son identité paysagère.

**Proche de Bordeaux** mais nichée « à l'ombre de ses bois », Montussan offre un équilibre rare entre calme rural et connexion urbaine.

### Une vie locale active et un patrimoine valorisé

Montussan affirme son identité en préservant et en mettant en scène son histoire grâce à des initiatives fortes, comme **les Journées du Patrimoine ou les actions menées par le Comité des Sages**, qui enrichissent la mémoire collective à travers archives et expositions. Au-delà de cette richesse identitaire, la commune profite d'un **environnement culturel et sportif particulièrement dense** : musées, sites historiques, équipements de loisirs et infrastructures modernes jalonnent les environs dans un rayon de 10 km, offrant aux habitants un **large choix d'activités pour tous les âges** et toutes les envies.



À 15 km  
de Bordeaux

#### Une situation géographique stratégique

Montussan profite d'un emplacement privilégié :

- À **15 km de Bordeaux**,
- Accessible rapidement via l'**A89 et la rocade**,
- Au sein de l'aire d'attraction de la métropole, offrant ainsi des **déplacements fluides** pour les actifs travaillant sur la Rive Droite ou dans le centre bordelais.

**Cette situation en fait un lieu de vie privilégié, tant pour les familles que pour les jeunes actifs et les seniors attirés par un environnement calme et bien connecté.**



# Les Lisières de La Loubère



Au cœur d'un environnement apaisant, la résidence **Les Lisières de La Loubère** s'imagine comme un véritable cocon de bien-être. **Son grand parc paysager**, où se mêlent cheminements doux, **espaces verts généreux** et **aire de jeux dédiée aux enfants**, crée un cadre de vie harmonieux, pensé pour savourer chaque instant.

Nichée dans un cadre verdoyant et serein, la résidence Les Lisières de La Loubère réunit 10 maisons et 30 appartements répartis en 2 bâtiments intimistes de 18 et 12 logements. Pensée pour un quotidien facile et durable, elle combine des intérieurs lumineux avec des espaces extérieurs privés, afin d'offrir à chacun un véritable confort de vie.

## LES MAISONS

La résidence propose **6 maisons de 4 pièces dont 2 avec garage**, idéales pour les familles en quête d'espace, et **4 maisons de 3 pièces**, idéales pour concilier praticité et convivialité. Chaque maison bénéficie d'**extérieurs privés : jardin et terrasse** prolongeant les pièces de vie vers l'extérieur et permettant de profiter pleinement des beaux jours.

## LES APPARTEMENTS

Du **studio** au **3 pièces**, les appartements se distinguent par des espaces confortables et une belle luminosité. Ils s'ouvrent sur des **balcons** ou **jardins** privés, véritables pièces de vie supplémentaires pour respirer, recevoir ou travailler au calme. Chaque typologie a été pensée pour offrir un maximum d'usage et de confort, que l'on vive seul, en couple ou en famille.



## LES PRESTATIONS GÉNÉRALES



Peinture  
lisse



Volets roulants électriques  
dans le séjour



Salle d'eau équipée :  
Meuble vasque à tiroir  
avec miroir intégré  
Sèche serviette électrique



Placard  
dans l'entrée  
ou la chambre



Chauffage :  
Ballon  
thermodynamique



2 places  
de parking  
par logement

## POUR LES MAISONS



Carrelage en  
rez-de-chaussée



Un cellier



2 places de parking par logement  
ou 1 garage et 1 place de parking





## Et si vous passiez au neuf ?

Acheter dans le neuf, c'est bénéficier de nombreux **avantages concrets** :

- ▶ Un **logement personnalisable** selon vos envies,
- ▶ Des **garanties constructeur** pour une tranquillité sur plusieurs années,
- ▶ Des **frais de notaire réduits**,
- ▶ Pour un investissement locatif l'accès au **dispositif Jeanbrun**<sup>1</sup> permettant une **économie d'impôts**,
- ▶ Pour une résidence principale, la possibilité de financer une partie de votre achat grâce au **prêt à taux zéro**<sup>2</sup> (sous conditions).

**Autant d'atouts pour vous lancer en toute confiance !**

## Un immobilier responsable au service de tous

Convaincus que nous ne pouvons être une entreprise qui gagne dans un monde qui perd, nous nous mobilisons pour répondre aux grands défis de notre époque. Notre engagement historique pour le logement abordable s'est progressivement élargi à la lutte contre le changement climatique dans l'ensemble de nos métiers. Cette conviction s'incarne dans notre raison d'être, « la vie ensemble », qui exprime à la fois notre vocation sociale, l'impact que nous voulons avoir auprès de nos clients, de nos partenaires et de la société, et notre volonté de progrès.

Elle se traduit par cinq engagements majeurs : unir toutes les forces face au défi environnemental, construire des villes inclusives et solidaires, imaginer un immobilier adapté aux nouveaux modes de vie et de travail, placer le client au cœur de nos accompagnements, et enrichir notre collectif grâce à la diversité.



# Montussan

La résidence bénéficie d'un emplacement privilégié au cœur de Montussan, dans un environnement résidentiel calme et verdoyant.

## Commerces :

La commune de Montussan dispose de nombreux commerces de proximité et services à moins de 5 min de la résidence :

- ▶ Grand Frais
- ▶ Supermarché
- ▶ Boulangeries

## Enseignements :

- ▶ Crèche / assistantes maternelles : 4-6 min
- ▶ École primaire de Montussan : 3 min
- ▶ Collège (Sainte-Eulalie ou Yvrac) : 8-10 min
- ▶ Lycée (Lormont / Libourne) : 12-15 min

## Santé :

Montussan et les communes voisines disposent d'une offre médicale complète :

- ▶ Médecin généraliste : 3-5 min
- ▶ Pharmacie : 4-6 min

## Services publics :

- ▶ Mairie de Montussan : 3 min
- ▶ La Poste (commune voisine : Yvrac / Sainte-Eulalie) : 6-10 min



## Accessibilité :

- Accès rapide à la RN89 : 3 min
- Bordeaux : 20 min
- Aéroport : 22 min



## Bus Transports Nouvelle-Aquitaine :

- Bus : lignes 462, 463, 430, 471



## Tram A :

- Arrêt Buttinière avec parking relais : 11 min



(Source Google Maps)

**nexity.fr**  
**05 56 33 80 99**

Service et appel gratuits

**nexity**

Nexity Aquitaine RCS 433 99 703 - Architectes et illustrations : BYAA Architectes - Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance susceptible d'évolution. Illustrations : Alva Skog - Photos : Adobe stock et Unsplash - Jeanbrun : Dispositif instauré par la loi de finance pour 2026 permettant à l'acquéreur, personne physique ou société non soumise à l'impôt sur les sociétés, faisant l'acquisition de logements, situés en France dans un bâtiment d'habitation collectif au sens du 6° de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, neufs ou en état futur d'achèvement, de bénéficier d'une déduction sur l'assiette de son impôt sur le revenu, au titre de l'amortissement de 80 % du prix d'acquisition du logement net de frais. Cet amortissement est conditionné à l'engagement du propriétaire de les louer pendant une durée minimale de neuf ans, sous réserve de respecter des plafonds de loyer et de ressources. Le taux et les plafonds d'amortissement dépendent des plafonds de loyers et de ressources cibles. Les conditions de ce dispositif et les sanctions du non-respect des engagements sont définies à l'article 31.I.1.° du code général des impôts. Exemple calculé pour une mise en location de 10 ans sur la base du plafond maximum de déduction de 12 000 € par an et par foyer fiscal (location très sociale, 50 % minimum des revenus bruts concernés), pour un contribuable à la tranche marginale d'imposition de 45 %. L'économie d'impôt réelle dépend de la situation fiscale personnelle de chaque investisseur. Dispositif soumis à conditions. \*Prêt à Taux 0% octroyé pour l'achat ou la construction, en résidence principale, (i) d'un logement neuf dans une résidence aux normes thermiques en vigueur, (ii) situé en zone tendue (A, A bis, B1 conformément à la législation PINEL) sauf en cas de transformation de locaux non destinés à l'habitation en locaux à usage de logement ancien avec travaux, sous conditions. Pour les logements neuf faisant l'objet d'un contrat location accession, d'un contrat de bail réel solidaire, ou d'un contrat d'accession à la propriété sous conditions, le critère de zone tendue ne s'applique pas. Le Prêt à Taux 0% est réservé d'une part aux personnes physiques qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des 2 années précédant la demande de prêt, dans la limite d'un plafond de ressources et d'autre part aux seconds occupants d'un logement faisant l'objet d'un prêt social de location-accession sous réserve des conditions cumulatives suivantes (i) que le premier occupant ait quitté le logement moins de 6 mois après être entré dans les lieux et (ii) que le bien ait moins de 5 ans à la date d'entrée dans les lieux du second occupant. Le montant et la durée du Prêt à Taux 0% varient en fonction de la zone géographique du logement et de la composition du foyer. Les ressources de l'acquéreur sont également prises en compte pour la durée du remboursement. Détails sur nexity.fr ou auprès de nos conseillers. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr Mars 2026 - Création : COMPOSIT