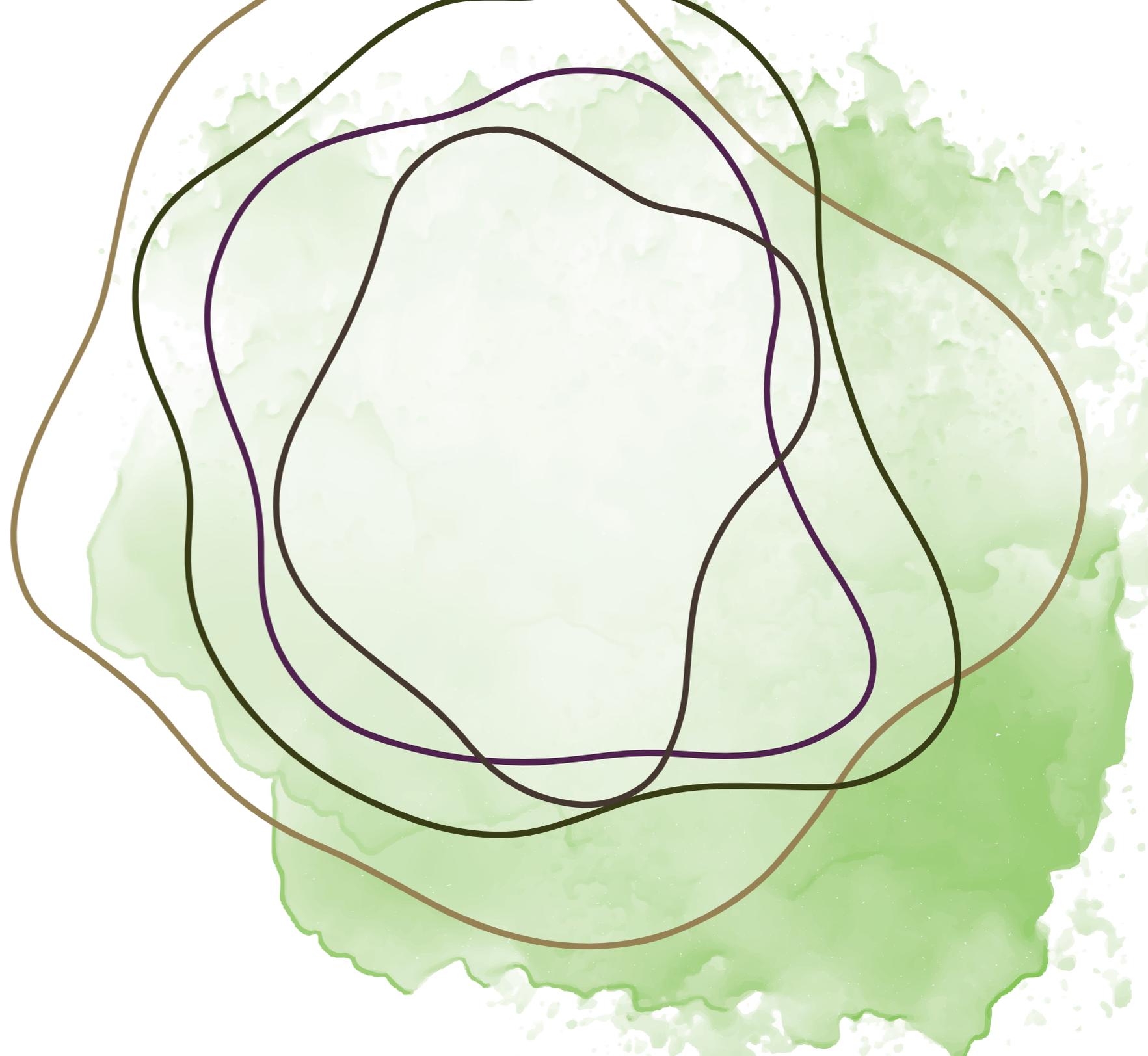


# Respire...



**MOUTON À BASCULE**

— IMMOBILIER D'EXCEPTION —



# Bordeaux,

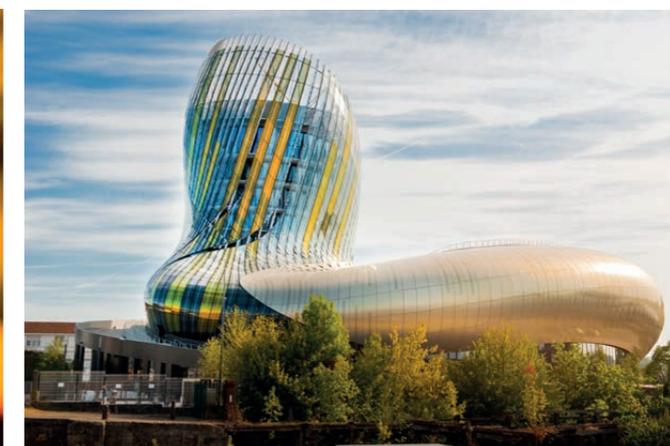
*Pétillante et lumineuse, la métropole de Bordeaux est connue pour son attractivité. Capitale mondiale du vin, la ville a su construire sa réputation.*

En bord de Garonne, entre les coteaux viticoles et le littoral Atlantique, Bordeaux profite d'une situation pratique et d'un cadre de vie authentique.

Elle est d'ailleurs considérée comme l'une des villes les plus agréables de France, notamment grâce à ses nombreuses zones piétonnes comme la célèbre rue Sainte-Catherine. Sa proximité avec de grands espaces naturels comme le Bassin d'Arcachon ou bien la Dune du Pilat, et son architecture typique sont également des atouts plus qu'appréciables.

Sa position géographique est idéale car elle se situe à 2h de Paris depuis l'arrivée de la LGV, et l'aéroport Bordeaux-Mérignac permet une accessibilité et une facilité de déplacement non-négligeable.

Aujourd'hui, la ville est reconnue pour son patrimoine riche qui est classé au patrimoine mondial de l'UNESCO.



# Un cadre de vie paisible aux portes de Bordeaux.

***La Rive Droite, le Bordeaux de demain.***  
L'environnement urbain y a été pensé pour offrir une qualité de vie plus apaisée et plus intimiste pour ses habitants.

Entre histoire et végétation, découvrez un ensemble immobilier, niché sur les contreforts d'un parc communal, surplombant Bordeaux, la Garonne et les quais.

Son emplacement aussi rare qu'exceptionnel profite de la mitoyenneté d'un parc communal de 17ha à la nature luxuriante à seulement 5km de l'hypercentre de Bordeaux.



UN PROJET VALORISÉ PAR

LE **prestige** PRÉSERVÉ

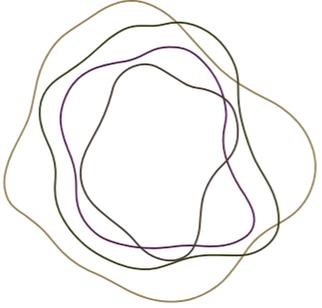
DES ÉLÉMENTS

historiques

ET PAR LA SPLENDEUR

DES SUJETS

végétaux



# Respire...

Cette résidence sécurisée et arborée propose une occasion exclusive où le végétal magnifie le prestige du bâti.

La splendeur et l'élégance du parc viennent alors sublimer cet ensemble immobilier de caractère. Sa position dominante offre pour certains lots une vue rare et unique sur Bordeaux.

Le développement de cet écrin haut de gamme et respectueux de son environnement utilisera des techniques constructives novatrices et ambitieuses pour les constructions créées et de compagnonnages pour les bâtis existants.



Dès l'entrée de la résidence, vous plongez immédiatement dans une atmosphère sereine pour un cadre de vie exceptionnel. L'allée, bordée d'un espace paysager, vous accueille paisiblement jusqu'à votre portail d'entrée.

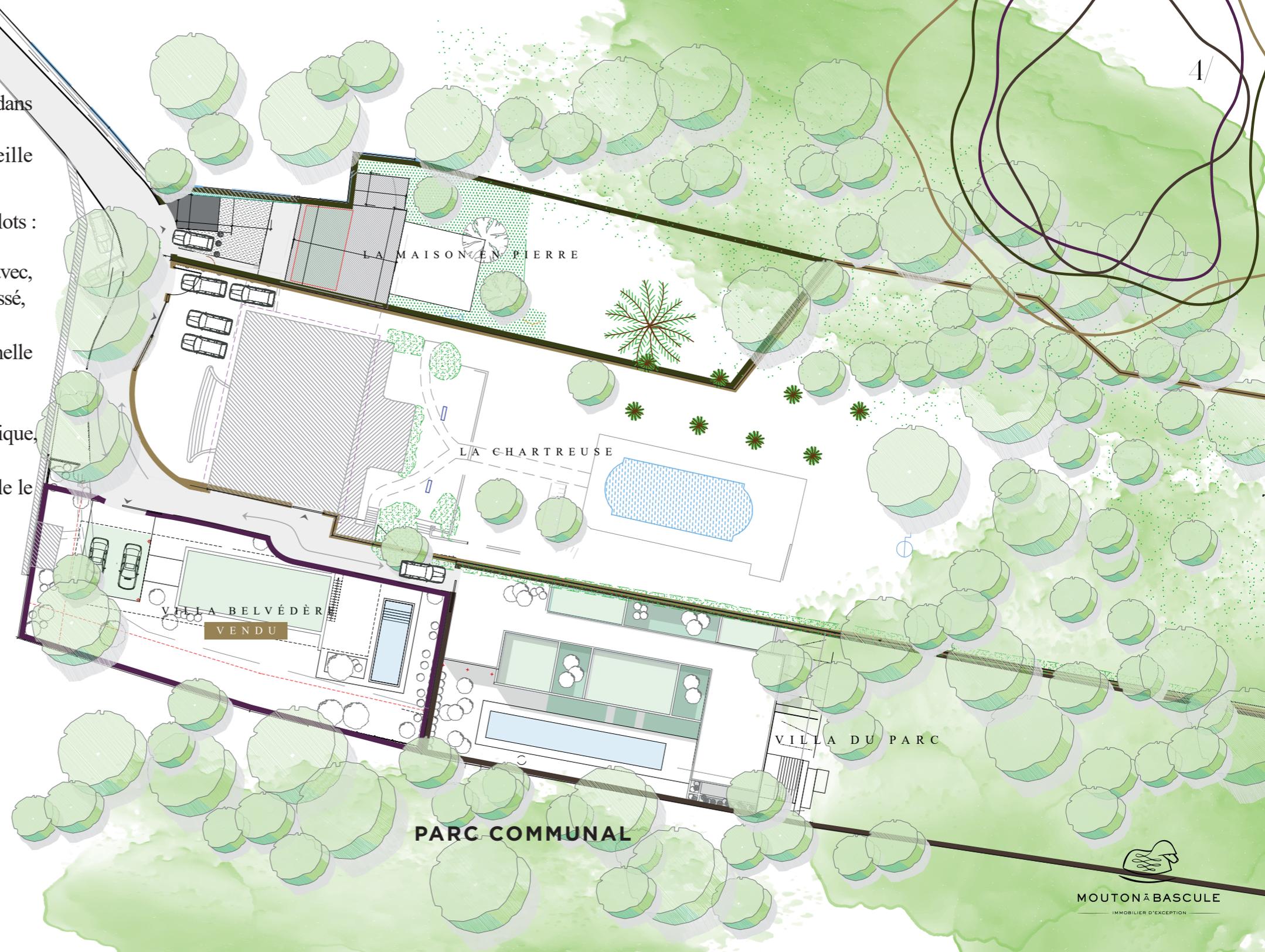
Au sein d'une résidence sécurisée, nous vous proposons 4 lots :

*La Chartreuse*, très belle chartreuse en pierres apparentes avec, au Sud, un vaste jardin comprenant piscine, espace boisé classé,

*La Maison en Pierre*, belle maison en pierre traditionnelle de la région, restaurée avec soin.

*Villa belvédère*, construction moderne avec vue panoramique,

*Villa du parc*, un vaste espace avec une exposition idéale le tout entouré d'un parc.



- PROJET RESPIRE ...

# ACCÈS



Arrêt de bus	1min	1min	1min
Arrêt de tram	15min	6min	3min
Pont Jacques Chalban Delmas	8min	6min	
Place Stalingrad	15min	11min	25min
Rocade sortie 25		5min	
Gare St Jean		14min	
Aéroport Mérignac		24min	

PARC COMMUNAL

VILLA DU PARC

VILLA BELVÉDÈRE  
VENDU

LA MAISON EN PIERRE

LA CHARTREUSE

## La Chartreuse

*Superbe bâtisse d'environ 473m<sup>2</sup> à l'architecture préservée, sur un terrain majestueusement arboré de 4 000 m<sup>2</sup>.*

Nichée au sein d'un immense parc, cette bâtisse dévoile un cadre de vie exceptionnel avec sa piscine, ses végétaux et son environnement intime.

Au calme absolu et idéalement exposée, cette chartreuse dispose de nombreuses pièces dont un grand séjour tourné vers la terrasse surplombant le parc exposé plein Sud, un salon avec parquet d'époque, cheminée, moulures, belles hauteurs sous plafond, cuisine aménagée et équipée, 4 belles chambres avec placard, un vaste dressing, un espace détente avec bureau.

Au RDC vous disposez d'une pièce d'environ 100 m<sup>2</sup> pouvant servir de salle de sport, salle de jeux et/ ou salle de cinéma ou encore pour une activité libérale. Cette pièce dispose d'un accès depuis l'extérieur.

Vous pourrez aussi profiter d'une belle orangerie été comme hiver donnant sur le parc.

Cette somptueuse bâtisse bénéficie d'un parc majestueusement arboré et de dépendances tel que garage et cave.





Rez-de-chaussée

Étage supérieur



**SURFACE**  
473m<sup>2</sup>

**TERRAIN**  
≈ 4000m<sup>2</sup>

**GARAGE**  
1

**PARKING**  
6 places

L'intérieur, en parfait état de conservation, a été subtilement modernisé tout en conservant la noblesse des matériaux : ajout de double vitrage, vitrage anti-effraction, mise aux normes de l'installation électrique, reprise des peintures, reprise des vernis parquets etc...

## La Maison en pierre

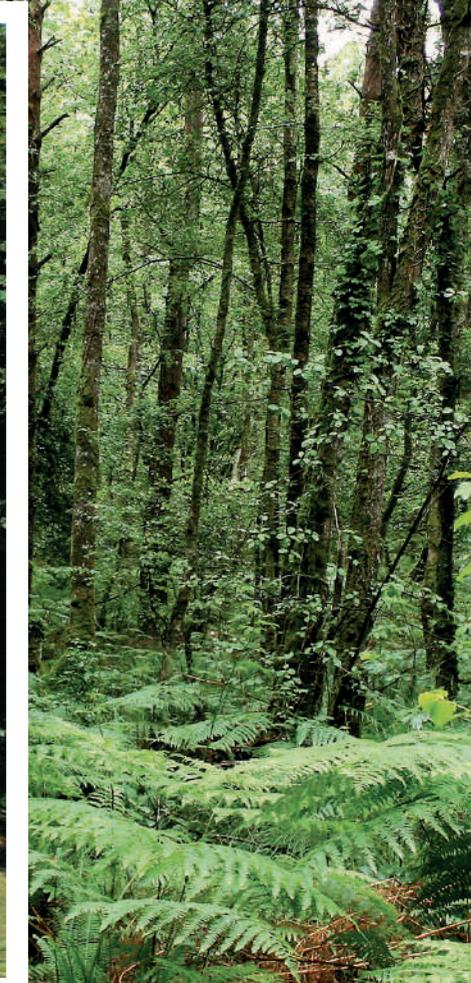
*Belle maison en pierre traditionnelle de la région, restaurée avec soin.*

Cette propriété composée de 4 chambres et d'une cuisine en véranda, fait face à un magnifique jardin agréablement arboré.

Un garage et une place de parking extérieure complètent le bien.

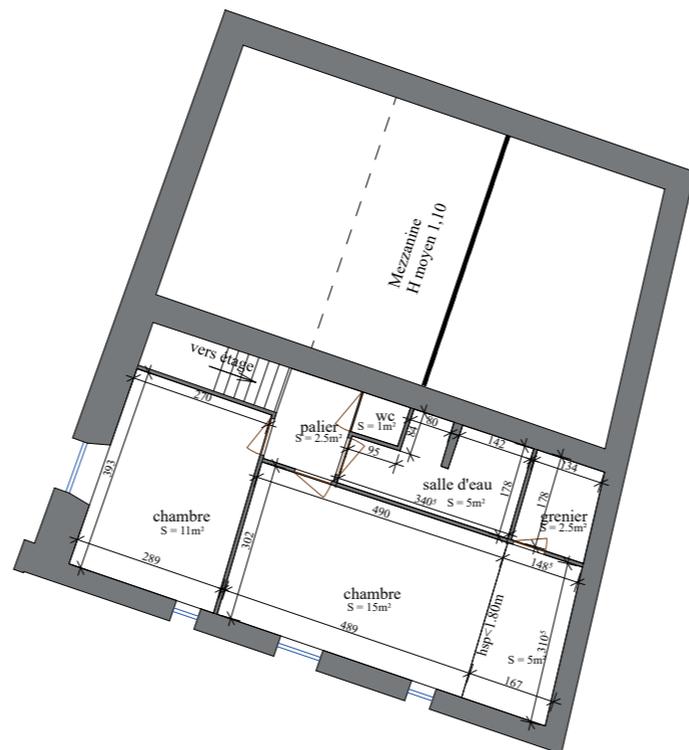
Au loin, le parc jouxtant la propriété.

Une rénovation sobre et élégante où le choix des matériaux a été rigoureux et équilibré. Vous allez être séduit par le charme de l'endroit, très paisible et tout proche des commodités.

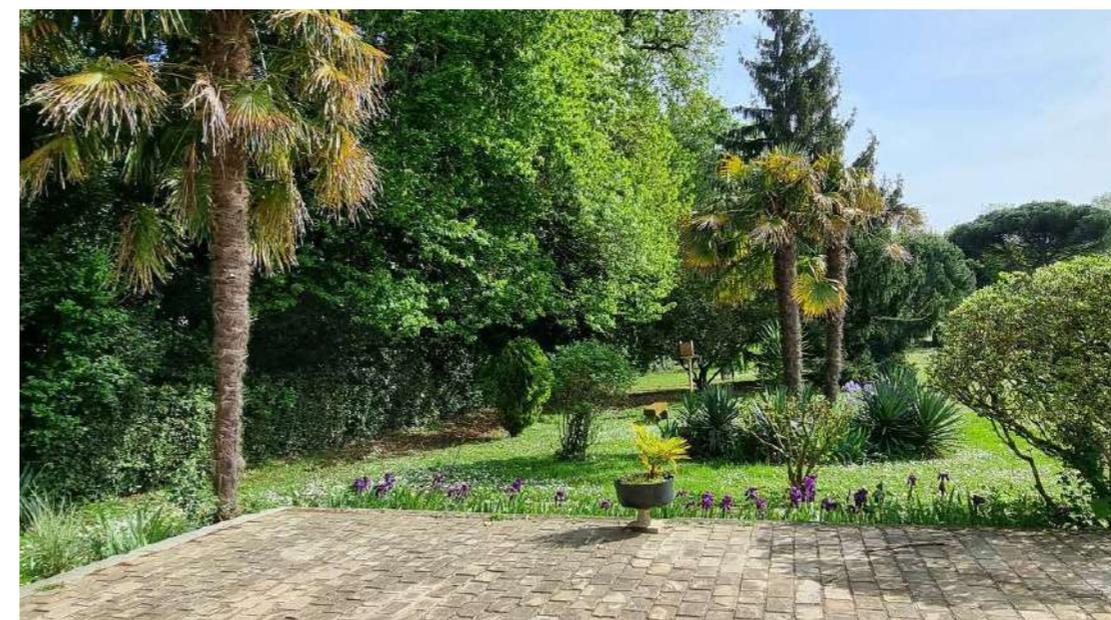




*Rez-de-chaussée*



*Étage supérieur*



**SURFACE**  
148m<sup>2</sup>

**TERRAIN**  
≈925m<sup>2</sup>

**GARAGE**  
1

**PARKING**  
1 place

La maison est entièrement restaurée. La modernité se marie subtilement avec le charme de la pierre.

La réhabilitation de cette maison en pierre utilisera des matériaux nobles comme le métal, l'acier, l'aluminium et le bois afin de moderniser cette splendide bâtisse.

La pièce de vie et la cuisine en véranda s'ouvrent directement sur le superbe jardin arboré.

La végétation dense avoisinante offre un écrin de verdure rare et assure l'intimité.

# Villa Belvédère

*Villa avec jardin et vue exceptionnelle sur le tout Bordeaux.*

Le maître mot de la conception de cette villa est « grandiose ».

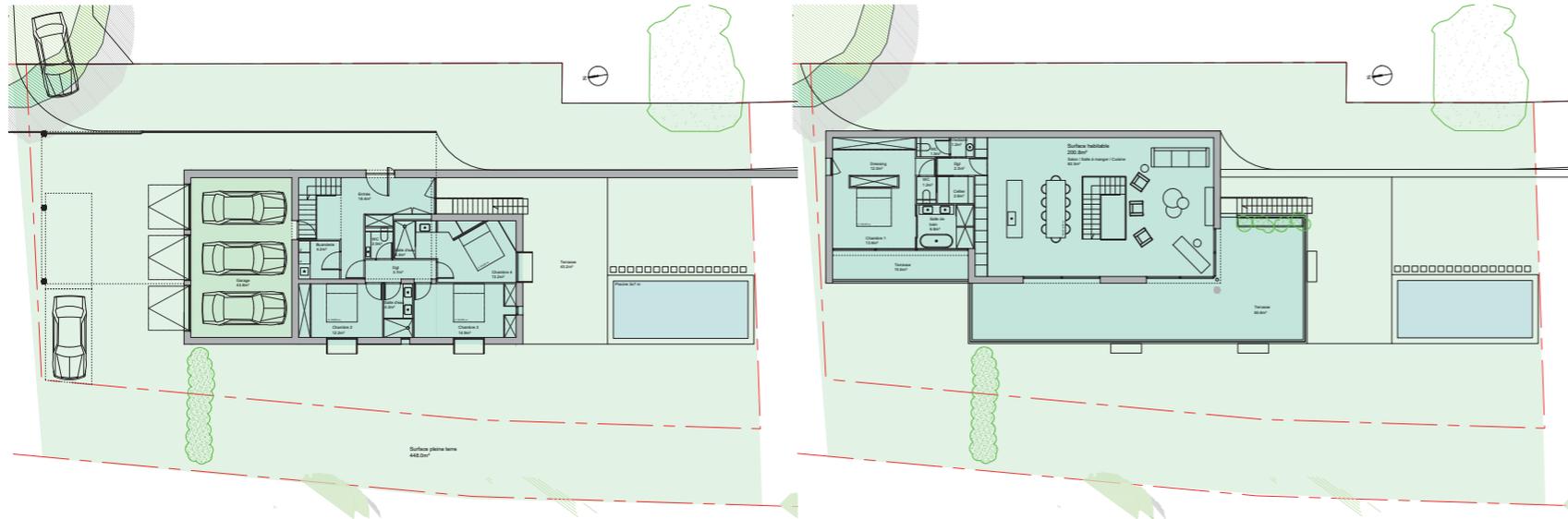
Le point de vue, véritable belvédère sur Bordeaux, ses quais et la Garonne offre une occasion unique de proposer une villa tout en transparence.

- PROJET RESPIRE ...



MOUTON À BASCULE  
IMMOBILIER D'EXCEPTION





Rez-de-chaussée

Étage supérieur



**SURFACE**  
≈180 à 230m<sup>2</sup>

**TERRAIN**  
≈972m<sup>2</sup>

**GARAGE**

Le projet du bâti développé doit être axée principalement sur la vue et la transparence de ce dernier. À l'intérieur, c'est l'effet d'immersion dans le paysage qui doit prédominer, la construction doit ainsi s'effacer.

Ce projet offrira 4 chambres dont 2 en suite, un splendide jardin paysagé et prolongé par un parc communal de 17ha où de majestueux sujets viennent sublimer le cadre de vie. De larges terrasses et une piscine viendront compléter ce produit d'exception.

Les matériaux utilisés seront biosourcés car le projet veillera à être le plus transparent possible pour assurer une bonne infiltration des eaux pluviales.

Construire demain commence maintenant.

# Villa du Parc

*Villa de 200m<sup>2</sup> au cœur du parc.*

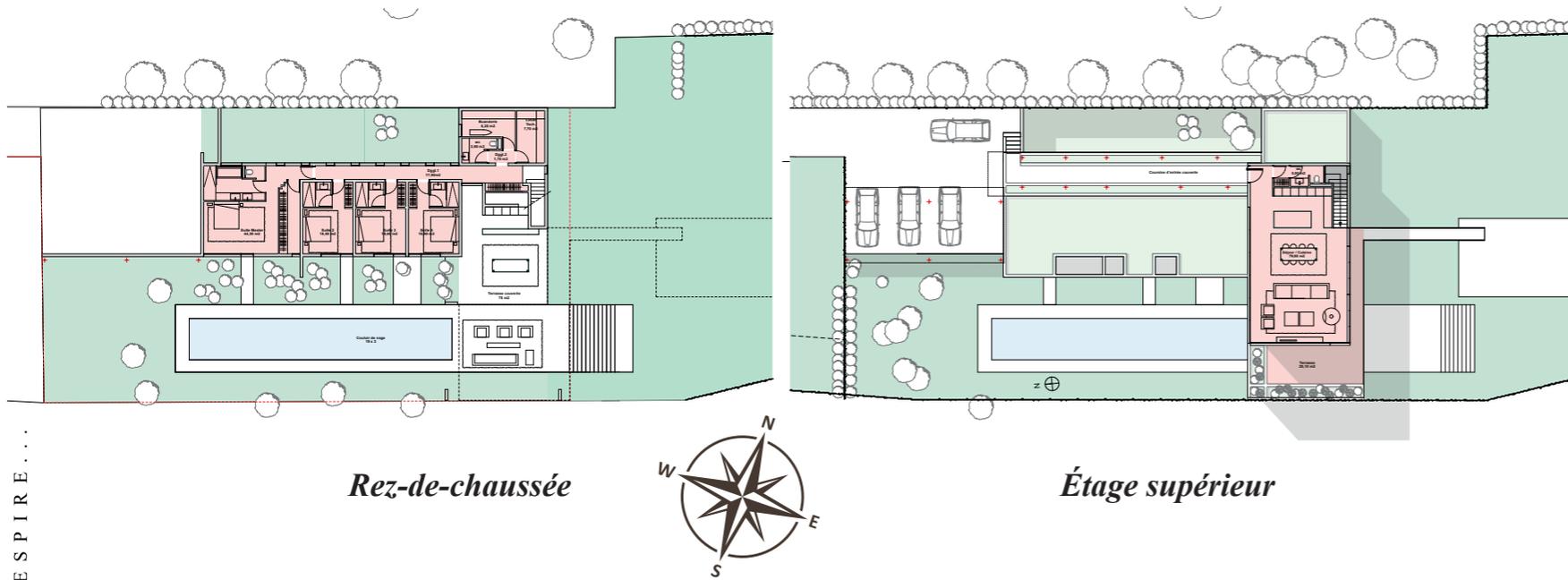
En arrivant sur cette parcelle de 1870m<sup>2</sup> environ, on ne pouvait être que subjugué par la puissance de la nature environnante.

Un espace en total immersion à l'intérieur d'un parc composé de sujets centenaires.

Le projet doit donc permettre une communion harmonieuse entre la nature et l'humain.

Totalement protégée des vues et des bruits, cette villa se développe d'une manière la plus intégrée à son environnement.





Rez-de-chaussée

Étage supérieur

- PROJET RESPIRE...



**SURFACE**  
≈ 200 à 270m<sup>2</sup>

**TERRAIN**  
≈ 1 870m<sup>2</sup>

**GARAGE**  
20m<sup>2</sup>

Ce projet se compose de 5 chambres dont 4 en suite, d'un cellier et d'un dressing .

Un vaste salon vitré offre une vue à 200 degrés sur la puissante nature environnante et Bordeaux en arrière-plan.

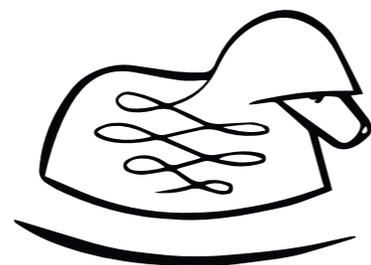
# Mouton à bascule

Notre métier est de vous accompagner de la création à la remise des clés d'un bien d'exception.  
En fonction du stade d'avancement du projet, il sera possible de le personnaliser afin de satisfaire plus particulièrement à une façon de vivre.  
Habitée à livrer des programmes décorés, la société Mouton à Bascule pourra ainsi répondre aux besoins de chacun.



**MOUTON À BASCULE**

IMMOBILIER D'EXCEPTION



**MOUTON À BASCULE**

— IMMOBILIER D'EXCEPTION —

# Notre métier

*Maîtrise d'ouvrage et Assistance à maîtrise d'ouvrage*

Pour Mouton à Bascule, on ne parle pas seulement d'immobilier d'exception...

On parle de cadre de vie, d'architecture, d'Histoires des bâtiments et d'art de vivre. Mais aussi de matériaux, d'artisans et de savoir-faire.

Ce sont toutes ces composantes que Mouton à Bascule s'attache à harmoniser, à magnifier ; pour tirer le meilleur parti de chacune de ses propriétés et leur donner – ou redonner – toutes leurs lettres de noblesse.

C'est là tout le savoir-faire de Mouton à Bascule : découvrir ce quelque chose en plus, ce supplément d'âme qui fait toute la différence ; pour vous embarquer immédiatement dans le plus incroyable des rêves.

# Respire...



MOUTON À BASCULE

— IMMOBILIER D'EXCEPTION —

49 cours Georges Clemenceau 33 000 BORDEAUX - 06 42 20 16 04 - [contact@moutonabascule.com](mailto:contact@moutonabascule.com) - [moutonabascule.com](http://moutonabascule.com)