

GALLERY  
25

CENON  
Bordeaux Métropole

# BORDEAUX MÉTROPOLE

## Un joyau urbain et culturel

### LES CHARMES DU SUD-OUEST

Au cœur de la Nouvelle-Aquitaine, Bordeaux Métropole offre à ses habitants un cadre de vie idéal entre dynamisme urbain, vignobles réputés et plages océanes.

Deuxième métropole française à abriter le plus grand nombre de monuments classés, son charme émane de son **patrimoine historique et architectural**. La vie bordelaise est animée : restaurants, bars, activités culturelles et de loisirs. **Capitale girondine de la gastronomie**, Bordeaux ravive les papilles de ses habitants avec ses spécialités culinaires.



### BORDEAUX MÉTROPOLE



28

communes



792 000

habitants



+ de 100

destinations internationales

Aéroport de Bordeaux - Mérignac



2h04

Bordeaux-Paris en train (LGV)

Gare Bordeaux Saint-Jean

### DYNAMIQUE ET PROSPÈRE

Riche de ses 28 communes en plein essor, Bordeaux Métropole ne cesse de voir ses **projets culturels et urbains** croître : **Cité du Vin, Arkéa Arena, Bassins à Flot, quartier Euratlantique, MECA** (Maison de l'Économie Créative d'Aquitaine). La métropole s'inscrit parmi les plus attractives de France avec un **bassin d'emploi** de plus de 4 300 entreprises et détient le **label French Tech** pour son rôle moteur dans le **développement économique et numérique** du territoire.



PONT CHABAN - DELMAS



### CENON



27 000

habitants



2 400

entreprises



450

associations



30 min.

de Bordeaux-centre  
Tramway A



TRAMWAY A

# CENON

## La porte Est de Bordeaux Métropole

### UN CADRE PRIVILÉGIÉ

Placée dans la **première couronne périurbaine** de Bordeaux, Cenon jouit d'une situation agréable entre urbanisme et verdure. Au pied d'une plaine verdoyante, la ville est composée à **20% d'espaces verts** : parcs de l'Ermitage connu pour son lac bleu, Cypressat, Loret ou encore Palmer avec sa vue panoramique sur Bordeaux.

Ville en mouvement, elle ne cesse de se dynamiser, d'enrichir sa **programmation culturelle** et héberge les **événements incontournables** du Rocher de Palmer (6700m<sup>2</sup> dédiés aux cultures du monde : concerts, expositions, coworking, formations...), ainsi que le festival des Hauts de Garonne.



QUAIS DE BORDEAUX

### UNE MOBILITÉ AISÉE

Les déplacements sont facilités grâce à la présence de **grands axes routiers** à proximité : rocade, autoroutes A10, A62 et A63. Accessible en 10 minutes en voiture, la **gare SNCF Bordeaux Saint-Jean** permet de rejoindre la capitale en seulement 2h04. Pour les voyages internationaux, **l'aéroport de Bordeaux-Mérignac** dessert une **offre complète de destinations**. Riche du réseau de transports en commun de la Métropole, Cenon profite du **Tramway A**, de nombreux passages de **bus** (lignes 27, 40, 64, 67, 68) **vélos** et **Bat<sup>3</sup>**.



GALLERY 25  
21-25, AVENUE JOHN FITZGERALD KENNEDY  
33100 CENON



- MAIRIE
- GROUPE SCOLAIRE
- COLLÈGE - LYCÉE - UNIVERSITÉ
- CINÉMA / SALLE DE SPECTACLE
- RESTAURANT
- SUPERMARCHÉ
- COMMERCE
- POLYCLINIQUE
- ÉQUIPEMENT SPORTIF
- GARE
- POINTS D'INTERÊT
- LIGNE A
- LIGNE B
- LIGNE 27



### TRANSPORTS URBAINS

- Arrêts de bus :**
- « 4 Pavillons » vers Buttinière à 3 minutes à pied : lignes 27, 40, 64, 67, 68
  - « Kennedy » vers rocade à 4 minutes à pied : lignes 27, 64, 67, 68

**Vélo :**  
Offre complète de location de vélos en libre-service



### VOITURE

- Mairie à 6 minutes
- Collège Jean Zay à 6 minutes
- Parc du Domaine de La Burthe à 9 minutes
- Groupe scolaire Jules Guesde à 10 minutes
- Gare Bordeaux Saint-Jean à 15 minutes
- Centre-ville de Bordeaux à 20 minutes
- Aéroport Bordeaux-Mérignac à 23 minutes



### PIÉTON

- Commerces à 2 minutes
- Restaurants à 5 minutes



### VÉLO

- Rocher de Palmer à 6 minutes
- Centre commercial Rive droite à 6 minutes
- Complexe sportif à 8 minutes

## Une résidence moderne et chaleureuse

Contemporaine et pratique, Gallery 25 offre **des logements adaptés à tous les modes de vie : du studio au 4 pièces**. Chacun dispose **d'une place de stationnement en sous-sol**, ainsi qu'un accès aux parties communes, espace paysager extérieur et local à vélos sécurisé. Son architecture atypique en R+3 est couronnée par un attique qui offre de beaux volumes aux **spacieuses terrasses végétalisées sur les toits**.

## FACILE D'ACCÈS

Au pied de la résidence, à seulement 4 minutes à vélo, la ligne de Tramway A relie Cenon au centre-ville de Bordeaux. À pied, à vélo ou en voiture, les résidents profitent de tous les services nécessaires à la vie quotidienne. Gallery 25 jouit d'un emplacement privilégié à deux pas de toutes commodités et des axes routiers majeurs.





## Prestations et équipements



DOUBLE VITRAGE  
ISOLANT ET VOLET  
ROULANT ÉLECTRIQUE  
DANS LE SÉJOUR



SALLE D'EAU  
ENTIÈREMENT ÉQUIPÉE  
(faïence murale, douche, robinetterie,  
meuble vasque et miroir, radiateur  
sèche serviettes)



PLACARD  
AMÉNAGÉ



PEINTURE LISSE BLANCHE  
SUR LES MURS



ASCENSEUR



ACCÈS  
SÉCURISÉ



CHAUDIÈRE  
INDIVIDUELLE  
À GAZ



STATIONNEMENTS  
PRIVATIFS ET  
LOCAL À VÉLOS



## LES AVANTAGES DU NEUF



RT 2012

### RT 2012, pour un meilleur confort

La conception de Gallery 25 satisfait aux exigences du label RT 2012, assurant une parfaite isolation thermique et acoustique et un meilleur confort.



### 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.



### 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 des incitations fiscales et peut être sanctionné par une amende administrative dont le montant pourrait atteindre 100 000 €.





**21-25, avenue John Fitzgerald Kennedy  
33100 CENON**

Découvrez Gallery 25, une résidence tout confort au cœur de la métropole bordelaise. Les 64 appartements du studio au 4 pièces sont à proximité de nombreux points d'intérêts, espaces verts et commerces pour un quotidien pratique et agréable.

#### DES INVESTISSEMENTS GARANTIS

Edouard Denis et ses collaborateurs mettent toutes leurs connaissances de la promotion et de la construction au service de votre investissement.

#### LES QUALITÉS ET LES GARANTIES

- Qualité 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 de dommages-ouvrage,
- Garantie bancaire,
- Garantie d'achèvement,
- Garantie décennale et respect total des réglementations sous la supervision du bureau de contrôle agréé.



[WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM](http://WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM)

**0 800 950 750\***

\*Numéro vert (appel et service gratuits)

**GROUPE**  
**Edouard  
Denis**