RÉSIDENCE

Sérénaé

TOULOUSE (31)

MARIGNAN





SUR LES HAUTEURS DE TOULOUSE,
UNE NOUVELLE VIE EN TOUTE SÉRÉNITÉ

Aux abords de la base verte de Pech David, **Sérénaé** profite d'un cadre de vie à la fois résidentiel et naturel. Son architecture contemporaine, soigneusement étudiée, s'inspire des réalisations immobilières qui l'entourent pour mieux s'intégrer dans son environnement. Composée de deux bâtiments en retrait du chemin du Vallon, la résidence épouse harmonieusement la pente naturelle du terrain.

Les briques beige clair habillent le soubassement tandis que les étages adoptent un enduit blanc qui apporte sa teinte pure et lumineuse. Côté sud, la façade est animée de loggias ensoleillées, distinguées par un bardage en bois et des garde-corps en verre opaque pour plus d'intimité. Enfin, l'attique accueille un volume en retrait, paré d'un revêtement métallique gris clair, également coiffé d'une toiture à deux pans qui crée l'effet d'une maison sur le toit.



ENTREZ DANS L'INTIMITÉ D'UN ÉCRIN BOISÉ
À FLANC DE COTEAUX

Sérénaé laisse la nature s'inviter dans votre quotidien pour vous procurer bien-être et douceur de vivre. Des arbres remarquables, présents sur le site, dont un micocoulier, un tilleul, un épicéa et un olivier, ont été conservés avec soin. Ils sont complétés par des érables, alisiers et arbres de Judée, des essences parfaitement adaptées au climat méditerranéen et venant enrichir la palette végétale des lieux.

Entre le premier bâtiment et le chemin du Vallon, un jardin ornemental de plus de 400 m² est aménagé avec des bancs, propices à la détente et à la contemplation des paysages, à l'ombre des arbres. Une allée piétonne permet ensuite de rejoindre les deux halls d'entrée, clos et sécurisés pour plus de tranquillité. Le cheminement vers le second bâtiment est jalonné d'arbres fruitiers, dont un poirier, un néflier et un cerisier. La résidence comprend deux locaux pour entreposer les vélos en toute sécurité et encourager les mobilités douces.





CHAQUE JOUR, APPRÉCIEZ LE CONFORT, **CONTEMPLEZ LES VUES**

Déclinés du 2 au 4 pièces, les appartements de **Sérénaé** ont été conçus pour concilier confort durable et efficacité énergétique. Ils dévoilent des intérieurs lumineux et parfaitement agencés, comprenant des pièces spacieuses, fonctionnelles et adaptées à tous les modes de vie. Le séjour-cuisine promet des moments de convivialité et de partage, tandis que les chambres réservent calme et intimité à chaque membre de la famille.

Pour davantage de bien-être, tous les appartements disposent d'un espace extérieur. Une loggia ou un balcon dialogue avec les arbres qui enveloppent la résidence. En attique, de grandes terrasses plein ciel offrent une vue dégagée et une surface généreuse, devenant une pièce de vie à part entière, pour accueillir les repas et les moments de détente aux beaux jours.







DES PRESTATIONS **POUR SUBLIMER LES APPARTEMENTS**

Faire de chaque intérieur
un lieu de vie unique

ÉNERGIE

- Règlementation thermique RE2020
- Sèche-serviettes dans des salles de bains et salles d'eau
- Eclairage des parties communes par détecteur de présence
- Chauffage et production ECS par chaudière gaz individuelle

CONFORT

- Menuiseries en PVC à double vitrage
- Volets roulants à commande électrique pour la baie principale du séjour
- Revêtements stratifiés dans les chambres et carrelages dans les pièces de vie
- Revêtements des terrasses et balcons en lames bois
- Faïences en gré émaillé toute hauteur au droit des baignoires et douches
- Salles de bains et salles d'eau équipées d'un meuble vasque avec miroir panoramique et applique LED

SÉCURITÉ

- Contrôle d'accès aux halls d'entrée par visiophone
- Portes palières avec serrures 3 points A2P*
- Ascenseur desservant tous les étages
- Parkings en sous-sol
- Locaux vélos



TOULOUSE, UN DYNAMISME DE HAUT VOL

Prisée pour sa qualité de vie ensoleillée, reconnue pour son excellence dans le domaine aéronautique et scientifique, Toulouse est en pleine évolution. Tout en conservant précieusement son patrimoine, témoignant de plus de 2 000 ans d'histoire, la ville se réinvente et se tourne vers un urbanisme durable et innovant. À l'image du développement du quartier Toulouse Aerospace ou encore de l'arrivée prochaine de la 3e ligne de métro, la Ville Rose ne manque pas d'atouts pour rayonner toujours plus.

Au quotidien, les Toulousains aiment flâner le long des berges de la Garonne aménagées en promenades ou suivre le Canal du Midi, inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco. La vie locale est rythmée par les commerces et les marchés, la passion pour le rugby et les événements très attendus comme la fête de la violette et le carnaval. Le choix parmi les activités sportives et culturelles est vaste, grâce à un large panel d'équipements publics modernes.

C'est donc tout naturellement que la capitale de l'Occitanie s'impose comme la 4e ville de France avec son nombre d'habitants qui ne cesse de croître.

SÉRÉNAÉ, UNE ADRESSE TOULOUSAINE ALLIANT NATURE ET VITALITÉ

À quelques pas de la résidence, la base de sports et de loisirs de Pech David permet de pratiquer le football, le rugby, l'équitation, le tir à l'arc ou le VTT. Culminant à 130 mètres, elle offre un belvédère pour admirer de superbes panoramas sur la Garonne et les plus beaux couchers de soleil sur la ville.

La résidence est également située à proximité des pôles majeurs comme l'université Paul-Sabatier, les facultés de Médecine et de Pharmacie, le CNES, ainsi que les hôpitaux de Rangueil et de Larrey. À ces avantages s'ajoute l'arrêt du téléphérique Téléo, reliant rapidement l'université Paul Sabatier et à la ligne B du métro.



VIVRE PROCHE DE TOUT

Bus ligne 115 « Dasque » au pied de la résidence

Téléphérique Téléo « Hôpital Rangueil - Louis Lareng » à 850 m*

Collège et lycée Bellevue à 3 min en voiture*

Crèche à 4 min en voiture*

École élémentaire Jean-Pierre Vernant à 4 min en voiture*

Faculté de médecine Rangueil à 4 min en voiture*

Hôpital Larrey à 300 m*

Hôpital Rangueil à 950 m*

Supermarché, boulangerie, pharmacie et supérette à 4 min en voiture*

Stade Sordelo à 260 m*

Aire de jeux de la base verte de Pech David à 600 m*

Piscine et patinoire Bellevue à 5 min en voiture*

ADRESSE DE LA RÉSIDENCE

23 chemin du vallon
31000 Toulouse

DES ACCÈS **FACILITÉS**





ACCÈS PAR LA ROUTE

- Autoroute A620 à 2,7 km* (direction aéroport Toulouse-Blagnac)
- Autoroute A61 à 10 km* (direction Narbonne)
- Autoroute A64 à 5,4 km* (direction Pau)
- Aéroport de Toulouse-Blagnac à 15 min.*

ACCÈS TRANSPORTS EN COMMUN

- Bus ligne 115 « Dasque » au pied de la résidence, vers la gare TER de Saint-Agne en 11 min.*
- Téléphérique Téléo « Hôpital Rangueil - Louis Lareng » à 850 m*, vers le métro B, Université Paul Sabatier en 5 min.*



LE CLOS D'ALEMBERT
TOULOUSE (31)

NOS EXEMPLES DE RÉALISATIONS **DANS LA RÉGION**



ALLÉE GLORIA
TOULOUSE (31)

* Source : Google Maps. MARIGNAN, siège social : 132 Av. Pierre Brossolette, 92240 Malakoff - Société par Actions Simplifiée au capital de 12.000.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE. Illustrations et plans non contractuels dus à la libre interprétation des artistes. Les appartements, balcons, terrasses et jardins privatifs sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Crédits photos : Freepik et Toulouse-tourisme.com. Perspectiviste : Visiolab. Architecte : AMPM Architectes - Octobre 2026.

MARIGNAN

Marignan est un spécialiste de la promotion immobilière d'envergure nationale, fort de 50 ans d'expérience et de savoir-faire.

Nos équipes écoutent, conçoivent et innovent pour offrir des logements en adéquation avec les nouveaux usages, respectueux de l'environnement et en harmonie avec le tissu urbain environnant, existant ou à venir. De l'appartement à la maison individuelle, le savoir-faire reconnu de Marignan répond à la même exigence d'excellence, de la conception jusqu'à la réalisation de chaque projet.

05 81 80 15 15
marignan.immo