

ESQUARE  
CHARLES

**EX** | EXCELLCIUM  
PROMOTION

*& Jean-Louis Severini*

Situé dans le quartier de Pichey à 5 minutes du centre de Mérignac, le Square de Charles est composé de 10 villas de standing avec jardins et boxes privés. Cette magnifique résidence, sécurisée par un contrôle d'accès à l'entrée, offre un emplacement de premier choix, au calme, bordé de végétation sur plus d'un hectare et proche des commerces du centre-ville : supermarché Auchan, boulangeries, restaurants, fleuristes, etc.

Quant aux commodités et attraits, écoles, médiathèque, Hôtel de Ville, salle de spectacle Le Pin Galant, sont accessibles à pied depuis la résidence. Les axes routiers à proximité vous mènent facilement au centre de Bordeaux ou sur le Bassin d'Arcachon.

Chaque villa propose, au rez-de-chaussée, une entrée fermée équipée d'un placard de rangement, une pièce de vie confortable largement ouverte sur les espaces extérieurs, une cuisine séparée ainsi qu'un WC aux dimensions permettant la création ultérieure d'une salle d'eau.

À l'étage vous accueillerez quatre chambres avec placards aménagés dont une suite parentale avec salle d'eau privative, une salle de bains ainsi qu'un WC séparé.

Une place de stationnement extérieure située devant votre villa ainsi qu'un garage clos et couvert à proximité vous permettront de stationner vos véhicules, vos vélos ou votre matériel de jardin.

Le Square de Charles, synonyme de détente et de quiétude !



Nous faisons de vos exigences  
notre Excellence ...



**10 villas de standing**  
de 113 à 116 m<sup>2</sup> offrant  
jardins et garages privatifs

Un cadre exceptionnel au cœur de Mérignac ...



... dans un écrin de verdure protégé







## Prestations de standing pour un univers totalement sécurisé



- Les espaces privatifs des villas sont entièrement sécurisés par un grillage métallique doublé de haies végétales. Les jardins sont paysagés avec arrosage automatique intégré de type goutte à goutte pour les haies arbustives en limites séparatives.
- Contrôle d'accès à la résidence par visiophone et commande à distance du portillon d'entrée depuis chaque villa.
- Menuiseries extérieures équipées de volets roulants électriques à commande individuelle.
- Portes d'entrées métalliques équipées d'une serrure 3 points et de paumelles anti-dégondage.
- Carrelage 45x45, avec plinthes périphériques assorties, au sol de l'ensemble des pièces du rez-de-chaussée et des pièces humides de l'étage.
- Faïence toute hauteur en périphérie des baignoires et des douches.
- Parquet stratifié au sol de l'ensemble des chambres et dégagements des étages.
- Chaudière gaz conforme aux dernières normes RT 2012.
- Peinture lisse satinée sur murs et plafonds.
- Placards entièrement aménagés avec une partie penderie et étagères.
- Blocs-portes à recouvrement pour la distribution de l'ensemble des pièces de la villa.



THE SQUARE  
DE CHARLES

## Laissez libre cours à votre imagination ... et profitez d'un large choix d'options possibles

D'une chambre aménagée au rez-de-chaussée, une suite parentale entièrement redessinée, jusqu'à l'installation d'un système domotique évolué, nous vous proposons un accompagnement personnalisé afin de vous guider dans vos choix.



# LE SQUARE DE CHARLES

Rue Charles Despiau 33700 MÉRIGNAC



## Mérignac, ville verte et dynamique

Mérignac est avant tout une ville à vivre ... le marché, les mercredis et samedis matin, les activités proposées par les différentes associations (danses, roller, yoga, aquagym, rugby, foot, tennis, musique, etc ...), sans compter les commodités et écoles à portée de main (crèches, écoles maternelles, primaires, collèges et lycées).

Particulièrement bien desservie par le Tramway (8 km de voies, 12 stations, 4 parcs relais) et le bus, la commune est directement reliée à Bordeaux.

Premier pôle économique de Nouvelle-Aquitaine, Mérignac rayonne grâce aux industries installées sur son territoire : l'aéronautique avec Dassault Aviation, Thales et l'aéroport Bordeaux-Mérignac, la pharmacopée via le Pôle Santé Bio Parc, la grande distribution avec son immense centre commercial « Mérignac Soleil », les enseignes de prêt-à-porter et de décoration à moins de 10 minutes de votre future maison.

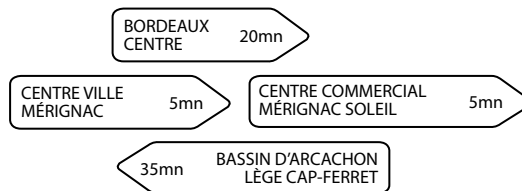
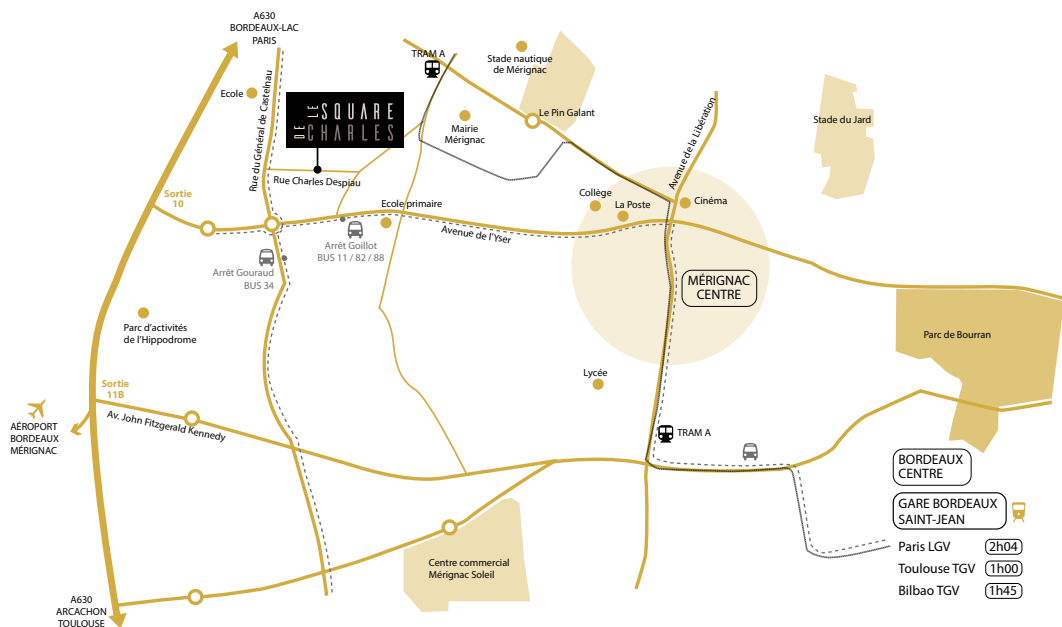
Mérignac a su allier dynamisme économique et qualité de vie dans un cadre à la fois urbain et naturel.

### — Accès et liaisons

- À 2 min de la rocade sortie 10
- À 5 min de l'aéroport Bordeaux-Mérignac
- À 25 min de la gare Bordeaux Saint-Jean (LGV Paris 2h)

### — En transport en commun

- Ligne de bus 11/82/88 (arrêt Goillot)  
Ligne de bus 34 (arrêt Gouraud)
- Tram Bordeaux ligne A  
Mérignac centre  
(station Vcub, parking relais)



**EX** EXCELLCIUM  
PROMOTION  
*& Jean-Louis Severini*

contact@excellciumpromotion.com / 05 56 42 15 66

[www.excellciumpromotion.com](http://www.excellciumpromotion.com)