LA MAGNANERIE

- POMPERTUZAT -

Lhab
réalisations

LESLIE & PHILIPPE GONÇALVES

Architectes DPLG
Co-fondateurs de LHAB réalisations

Pronfondément concernées par les défis planétaires, engagées dans une vie plus résiliente, les entreprises du **groupe Seuil** axent leurs interventions pour bâtir une ville et des bâtiments vertueux et durables.

Agissant en faveur de la nature nous construisons les habitations du futur réunissant confort, standing et basse consommation.

Accompagnés d'une équipe d'ingénieurs et d'architectes reconnus dans la construction éco-responsable, **Lhab réalisations** propose une offre d'habitation rare et exceptionnelle créant des biens à forte valeur ajoutée.

Notre objectif est de promouvoir l'écologie par la construction en proposant des solutions personnalisées d'exception tout en régénérant l'environnement.

GROUPE SEUIL
L'ÉCOSYSTÈME QUI CO-CONSRUIT ET DONNE DU SENS À VOS PROJETS

Seuil
architecture

Una
ingénierie

Lhab
réalisations

Pompertuzat

Ancien relais romain, Pompertuzat est située entre la plaine alluviale de l'Hers et les coteaux du Lauragais, au cœur de la Haute-Garonne.

Traversée par le canal du Midi, on y découvre un village plein d'histoire, avec ses monuments antiques et ses habitations traditionnelles.

Riche de sa diversité, la proche campagne toulousaine offre un cadre de vie paisible et verdoyant en conservant la vie d'une ville dynamique.

ACCÈS

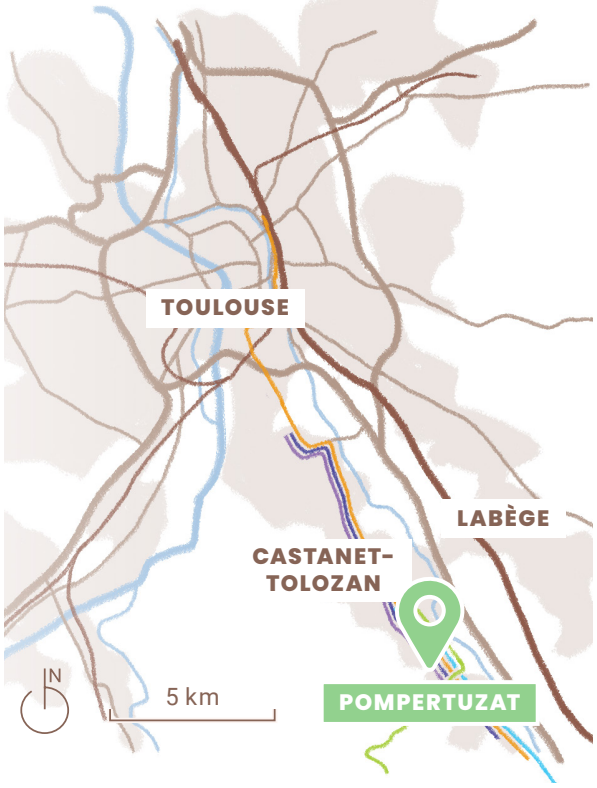
- Train TER (gare d'Escalquens)
- Bus Tisséo n°202 à 70m
- Bus Tisséo n°205 à 450m
- Bus liO (383, 350 et 413)

- Castanet-Tolosan à 5 minutes
- Labège à 10 minutes
- Toulouse à 15 minutes

ENVIRONNEMENT

- Zone commerciale à 550 m
- Groupe scolaire à 650 m
- Parc de jeux à 600 m
- Canal du Midi à 2.3 km

- Gare SNCF à 8 minutes (en voiture)



Pompertuzat

Canal du Midi

Eglise de Pompertuzat

Les logements

Ancienne exploitation de vers à soie, et ancienne mairie, « La Magnanerie » accueille désormais des appartements du T2 au T4 dans un style architecturale qui allie patrimoine et confort. Transformée en habitation haut de gamme et éco-conçue, cet édifice est un lieu prestigieux.

Retrouvez l'alliance du confort moderne et le cachet de l'ancien dans une démarche écoresponsable et résiliente.

Traversant ou avec une double orientation, été comme hiver, profitez de la luminosité de l'Occitanie. La composition, les couleurs et le cachet de ses façades ont été conservés pour s'inscrire parfaitement dans le caractère patrimonial du coeur villageois.

Réemploi et qualité

Bâtir du neuf en immobilier utilise de nombreuses ressources et matières premières.
La réhabilitation est donc une bonne solution pour limiter nos impacts sur l'environnement.

Dans sa démarche écologique, **LHAB réalisations** innove en apportant des matériaux nobles issus de la bâtisse historique.

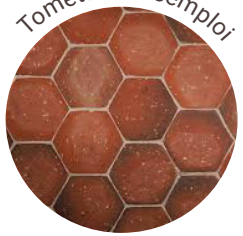
Soucieux d'utiliser des matériaux de qualité dans nos constructions, nous adoptons une économie circulaire.

Bâtiment PASSIF de niveau

Un bâtiment de niveau passif est extrêmement **économe en énergie,** garantissant aussi bien un confort en été comme en hiver par sa conception et son isolation.

Sols perméabilisés

Tomette de réemploi



Revêtement de sol en bois

Carrelage en grès cérame

Les prestations

- Logement traversant ou avec une double orientation
- Terrasses ou loggias*
- Peinture faible COV (composé organiques volatiles) et finition peinture lisse
- Menuiseries en bois et double vitrage isolé
- Volets bois battants*
- Volets roulants à commande électrique*
- Garde-corps et terrasse en fer forgé
- Cuisine aménagée*
- Salle d'eau : Bac à douche, vasques, miroir et sèche serviette
- Carrelage en grès cérame
- Revêtement de sol en bois
- VMC simple flux couplé à un ballon thermodynamique
- Poêle à granulés ou PAC AIR AIR*

- RENDEZ-VOUS - OFFERT AVEC UN ARCHITECTE

Localisation selon plans architecte

Projéction intérieur — T3 - 1er étage

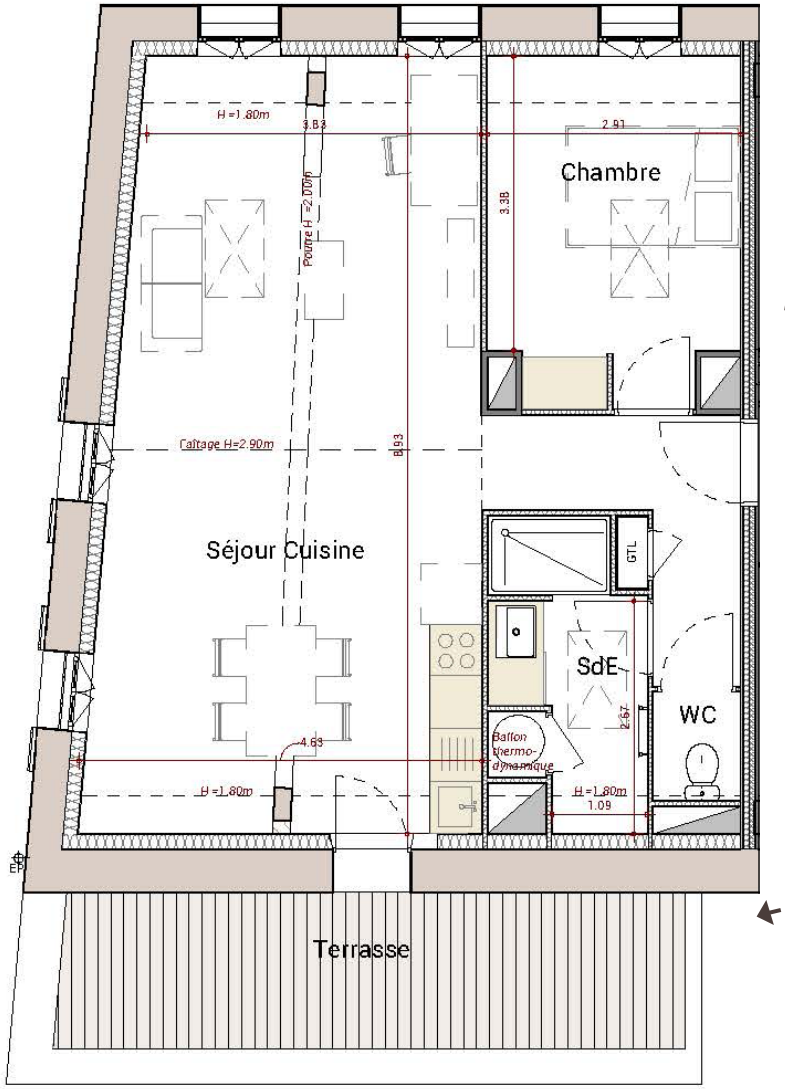
Projéction intérieur — T3- Rez-de-chaussée

De grands espaces

En 30 ans, les appartements ont perdu près d'un sixième de leur surface. La question de l'aménagement intérieur des logements est donc cruciale.

L'habitat pour être de qualité doit être plus grand, plus flexible et plus pratique.
La pièce à vivre est ouverte sur la salle à manger et la cuisine, privilégiant la convivialité, le partage et le bien-être.

Avoir accès à un extérieur prend encore plus de sens aujourd'hui.
Faire bénéficier chaque logement d'un espace extérieur a été au coeur de notre préoccupation.



Surfaces habitables	(en m²)
Séjour Cuisine	33,45
Chambre	9,55
Salle d'eau	5,52
WC	1,19
TOTAL	**54,97 m²**

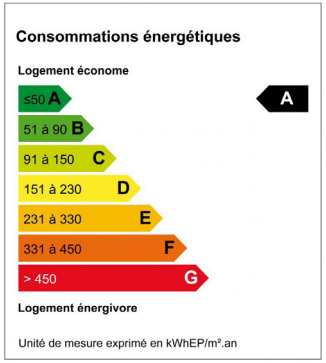
Annexes	(en m²)
Terrasse	12,93
TOTAL ANNEXES	**12,93 m²**

Canal du Midi

Nos engagements

- Parking privatif perméable
- Régénération des sols en jardins
- Logement passif pour une meilleure maîtrise des dépenses énergétiques*
- Accès à un espace extérieur privatif pour chaque logement
- Résidence écoconçu pour un meilleur confort

Bâtiment PASSIF de niveau



* Selon étude thermique :
Calcul CEP = 29 kWhEP/m².an

Fiscalité

Loi PINEL

En investissant sous le régime de la Loi Pinel, vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt jusqu'à 21% de votre investissement.

LMNP

Location Meublée Non Professionnelle : Louer votre bien meublé peut vous offrir une meilleure rentabilité et une fiscalité plus avantageuse.

RENDEZ-VOUS OFFERT AVEC UN ARCHITECTE

Un concept participatif : Un rendez-vous auprès d'un architecte / AMU (Assistance à Maîtrise d'Usage) dès la signature du contrat de réservation pour co-aménager votre logement !

Ce papier est issu de forêts responsables certifiées PEFC et promeut une gestion forestière à la fois respectueuse de l'environnement, socialement bénéfique et économiquement viable.

Un projet mené par

Lhab
réalisations

18 Rue Adonis • 31200 Toulouse

05 34 40 29 19
www.lhab-realisations.com
contact@lhab-realisations.com