



EMERAUDE PARK

TOULOUSE - MURET (31)

MURET, L'ART DE VIVRE OCCITAN

Située dans l'aire urbaine de Toulouse, aux portes des Pyrénées, Muret allie le charme de la campagne et les atouts de la proximité de la ville rose. Traversée par la Garonne, Muret offre un environnement préservé très prisé par les familles à la recherche de calme et de convivialité.



TOULOUSE

Capitale européenne de l'aéronautique, Toulouse se développe avec enthousiasme grâce à la qualité de ses infrastructures et à la vitalité de son bassin d'emploi.



- 4^{ème} métropole française
- **440 000 habitants**
- Croissance démographique de 2,38 % sur 5 ans
- Près de **20 000 nouveaux habitants par an**
- Une aire urbaine de **1 120 000 habitants**



- 2^{ème} ville la plus dynamique de France sur le **plan économique** : 5000 créations d'entreprises par an, 450 000 emplois dans 50 000 établissements
- **Capitale européenne de l'aéronautique et de l'espace** : EADS, Airbus Industries, Thalès, Astrium, Latécoère, Liebherr, CNES...
- **3 pôles de compétitivité** : Cancer-bio-santé (Oncopôle), Aéronautique-Espaces-Systèmes embarqués (EADS et Alcatel Space Industries), Agro-alimentaire - Agrimip Innovation (Andros, Danone, Nutrition & Santé)



- 2^{ème} ville étudiante de France avec **130 000 étudiants**
- 3^{ème} pôle universitaire de France : 3 universités, 4 écoles d'ingénieurs, 14 grandes écoles



- Gare de Toulouse Matabiau : **435 trains/jours** (dont 354 TER), 2024 : **arrivée de la LGV Toulouse-Paris**
- Aéroport International Toulouse Blagnac : **8 millions de passagers, 90 destinations** directes
- **80 lignes** de bus, **2 lignes** de métro, **2 lignes** de tramway



- **6 bases** de loisirs, **7 lacs** et plans d'eau, **500 km** de réseau cyclable
- **1 médiathèque**
- **1 zénith**
- **1 hippodrome**
- **15 piscines, 4 centres aqua ludiques**
- **22 musées**
- **De nombreux festivals et manifestations**

MURET

Ville chaleureuse et en développement, Muret concilie avec bonheur art de vivre, culture et patrimoine.



- Commune de l'aire urbaine de Toulouse, située à **22 km de la ville rose**
- Près de **25 000 habitants**
- Appartient à la **Communauté d'Agglomération du Muretain** : 26 communes, 119 232 habitants



- **6 lignes bus**
- **Gare TER**
- **Accès direct à l'autoroute A64** vers Bayonne et Toulouse



- **8 écoles maternelles**
- **7 écoles primaires**
- **2 collèges**
- **2 lycées**
- **1 Centre de Formation des Apprentis**



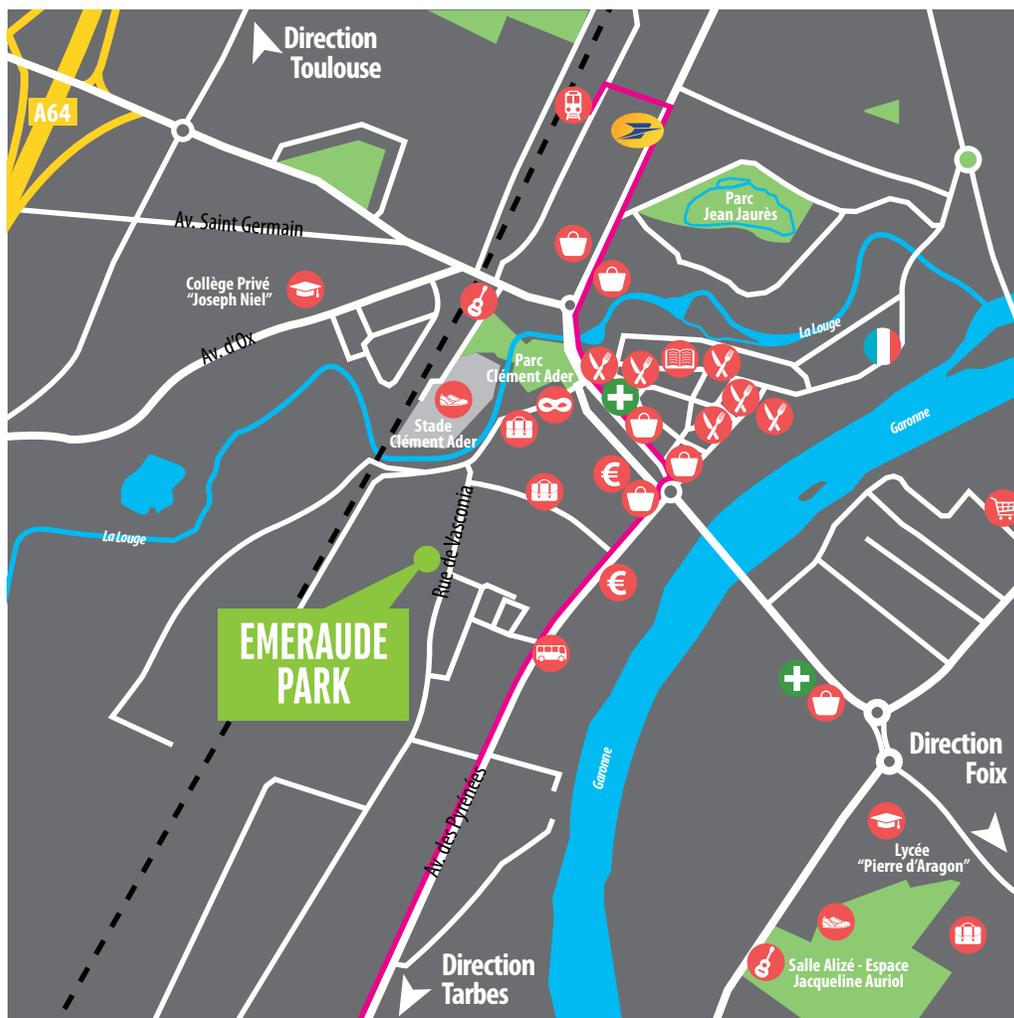
- **Cinéma Véo** : 8 salles proposant jusqu'à 200 séances par semaine
- **Aqualudia** : plus grand complexe de sports et de jeux aquatiques du sud de la Haute-Garonne
- **Téléski et jet ski** sur le lac des Bonnets
- **1 aérodrome**
- **1 karting**
- **1 médiathèque**
- **1 théâtre municipal**
- **1 salle de spectacle**
- **Musée Clément Ader & Les Grands Hommes**



RÉGION
OCCITANIE

RUE DE VASCONIA

À deux pas du centre historique de Muret et de toutes ses commodités, la résidence Emerald Park s'inscrit dans un quartier résidentiel, particulièrement verdoyant.



-  Mairie
-  Pharmacie
-  Poste
-  Supermarché
-  Commerces de proximité
-  Restaurant
-  Banque
-  École
-  Collège - Lycée
-  Médiathèque
-  Théâtre
-  Salle de spectacle
-  Stade
-  Gare
-  Arrêt de bus
-  Train
-  Bus lignes 59, 61, 64 et 80

21 rue de Vasconia
31 600 Muret

	
Centre ville de Muret à 6 min à pied	Ecoles de Vasconia à 4 min à pied
	
4 lignes de bus à 4 min à pied : 59, 61, 64 et 80	Gare TER de Muret à 12 min à pied
	
Autoroute A64 à 8 min	23 min de l'aéroport Toulouse Blagnac

QUIÉTUDE
ET SÉRÉNITÉ

À 8 minutes

Autoroute A64 direction Toulouse ou Bayonne

À 23 minutes

Aéroport international de Toulouse Blagnac

Direction Foix

À 6 minutes

Cinéma Véo - Aqualudia - Intermarché

Parc Jean Jaurès

Médiathèque
François Mitterrand

Mairie

La Garonne

À 5 minutes

Collège de Bétance
Lycée Pierre d'Aragon
Stade d'athlétisme
Salle de spectacles

**À 12 minutes
à pied**

Gare de Muret

Théâtre
municipal

École maternelle
de Vasconia

À 4 minutes à pied

Arrêt de bus

59 61 64 80

Stade
Clément Ader

**À 13 minutes
à pied**

Collège privé
Joseph Niel

**EMERAUDE
PARK**

**À 6 minutes à pied
ensemble des commodités**

Pharmacie Restaurants
Banques Commerces
Supérettes de proximité

À 10 minutes

Aérodrome de Muret - Karting
Lac des Bonnets

ENVIRONNEMENT

Impasse Alphonse Couget

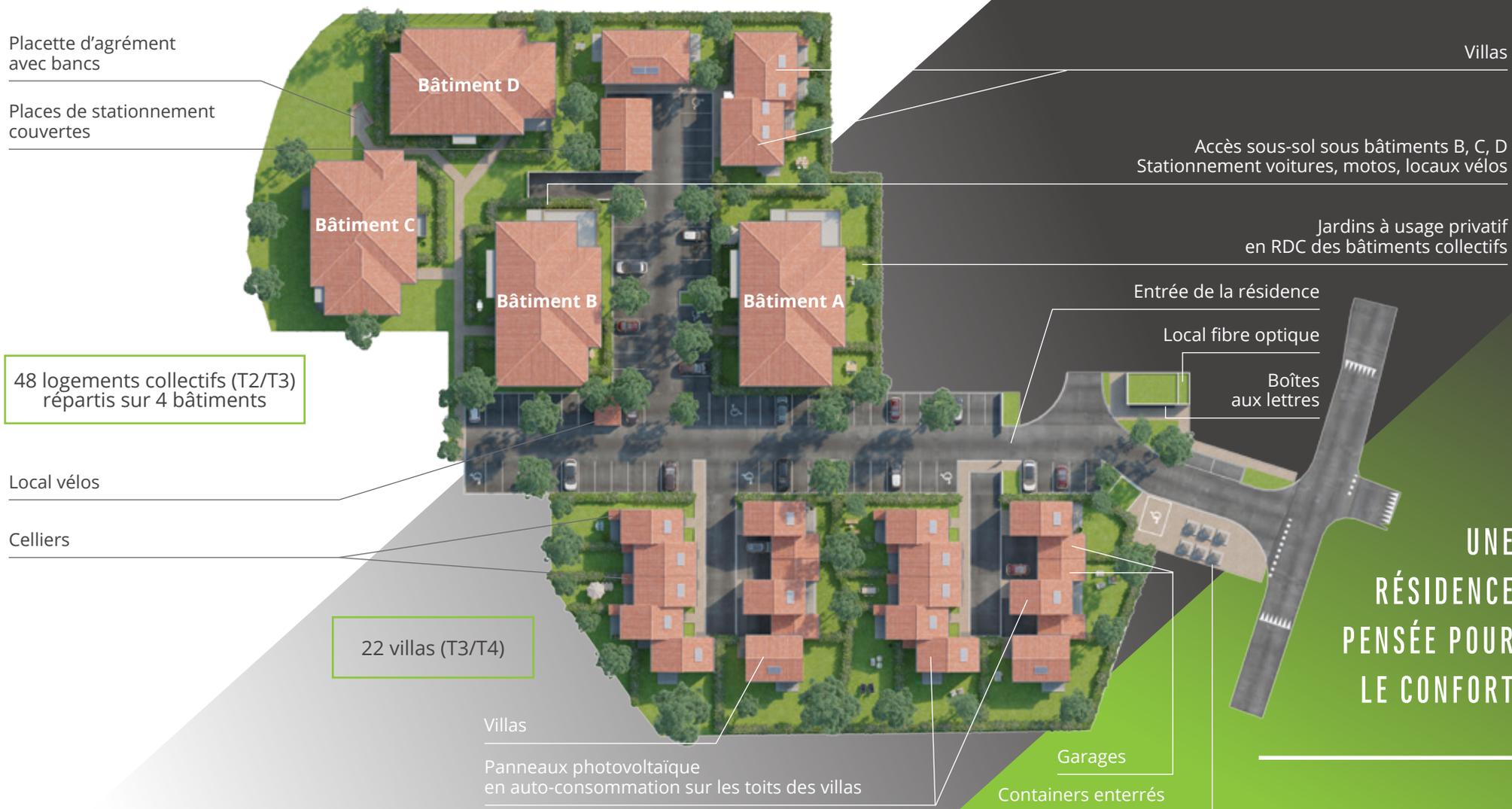
Rue de Vasconia

EMERAUDE PARK

TOULOUSE - MURET (31)

Emeraude Park s'insère dans un écrin de verdure préservé. La volumétrie et les principes architecturaux du projet se veulent en harmonie avec l'environnement. Les matériaux utilisés reprennent un vocabulaire associant tradition et modernité. Une couture naturelle par des villas et petits collectifs en R+1 se fait avec les constructions environnantes. Un regroupement des stationnements permet de libérer de généreux espaces verts.

Fernando CARVALHEIRO, Architecte



DES LOGEMENTS MODERNES ET LUMINEUX

EXEMPLE VILLA

T4

LOT V03

Cuisine meublée et équipée d'une hotte, d'une plaque de cuisson vitro 2 ou 4 feux, d'un évier avec égouttoir et mitigeur, d'un emplacement pour micro-onde, et frigo 220 L* et de deux attentes pour lave-linge et lave-vaisselle (suivant plan)

Carrelage avec plinthe assortie

Robinet de puisage sur les terrasses

Double vitrage en PVC gris avec occultation par volet roulant

Terrasse lames bois

RDC

Visiophone

Lave-main

Grille de défense pour les petites fenêtres en RDC

Escalier bois avec contremarches

Porte métallique tôle avec serrure

Salle de bain aménagée avec double vasque dans les villas et les T3

Fenêtre toute hauteur dans les chambres avec allège fixe

Garage individuel équipé d'une prise électrique étanche et d'un luminaire**

Placard sous escalier

Point lumineux extérieur et prise étanche sur terrasse

Pas japonais

Jardin à usage privatif entièrement clôturé et planté

Robinet mitigeur et ensemble de douche avec barre, flexible et douchette 2 jets

Placard aménagé dans les chambres

Sol stratifié avec chanfreins dans les chambres

Brise soleil métallique

R+1

*Frigo top fourni dans les T2, ** Cellier dans les villas sans garage.

Les visuels figurant sur ce document sont communiqués à titre informatif et n'ont pas de valeur contractuelle.

Animé par des valeurs familiales depuis sa création, le Groupe Cailleau présente une solide expérience de plus de 22 ans maintenant grâce au professionnalisme de ses équipes.

En 1994, le groupe CAILLEAU se développe sur l'aire urbaine toulousaine, aujourd'hui c'est sur l'ensemble de l'axe Atlantique de Biarritz à Nantes que nous retrouvons les réalisations du Groupe : logements collectifs, individuels, résidence sénior, étudiant, business.

Fort de sons succès, le groupe continue son développement et s'étire jusqu'à Montpellier.

Avec un chiffre d'affaires consolidé de 60 millions d'euros et des fonds propres portés à 21 millions d'euros en 2016, le Groupe fait preuve d'une grande solidité financière.

Son savoir-faire et sa capacité financière lui permettent de se positionner sur des emplacements de premiers choix et construire des lieux de vie de qualité.

"La satisfaction client est notre première préoccupation, elle est et restera toujours le moteur de notre stratégie d'entreprise et ce pour l'ensemble de nos collaborateurs et partenaires".

Jérôme CAILLEAU, président

PROMOTEUR
PARTENAIRE

emeraude-park.groupe-cailleau.com

Pour tout investissement locatif, le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Groupe  Cailleau
— *Signe votre habitat* —

4, impasse Henri Pitot
PA de la Grande Plaine - BP 65036
31033 Toulouse Côte Pavée Cedex 5 - FRANCE

www.groupe-cailleau.com

Tél.: 05 62 47 06 06