

Nue-propriété Bègles



Résidence Villa Néha

33, rue Gaëtan Pomade - 33130 Bègles

BÈGLES : VÉRITABLE HAVRE DE PAIX VERDOYANT AUX PORTES DE BORDEAUX

- Au cœur de Bordeaux Métropole, 6^{ème} métropole française avec près de **500 000 emplois** dont 70 % concentrés sur l'arc ouest Bordeaux/Mérignac/Pessac/Bègles
- Une situation géographique privilégiée et recherchée à **seulement 3 km de l'hypercentre de Bordeaux** et de ses bassins d'emploi, bénéficiant d'une bonne desserte de transports
- **Un cadre de vie paisible et résidentiel** dans une ville durable, surnommée la « ville jardin » grâce à ses nombreux espaces verts et initiatives environnementales
- Bègles, **commune conviviale** à « l'esprit village » attire une population familiale en très forte croissance

Sources des données chiffrées : Insee

« VILLA NÉHA » : UNE RÉSIDENCE INTIMISTE AU CŒUR D'UN QUARTIER PAISIBLE ET RÉSIDENTIEL



Un emplacement de choix à proximité de l'ensemble des commodités et des infrastructures de loisirs :

- Dans un rayon d'1,5 km : supermarchés, restaurants, pharmacies, boulangeries, banques, la Poste, Hôpital Robert Picqué, etc.
- Piscine municipale Art Déco à 15 min à pied
- Parc de Mussonville à 1,8 km, soit 6 min en vélo
- Lac de Bègles à 2,8 km, soit 10 min en vélo



Une **conception épurée et élégante**, inspirée du style **architectural des échoppes bordelaises**, qui s'intègre parfaitement aux espaces paysagers avoisinants



Une desserte facilitant la connexion avec Bordeaux et ses pôles d'intérêt : bus, tram, vélos en libre-service et train accessibles en quelques minutes



La sélection FIDEXI : 9 appartements du T2 bis au T3 bis avec stationnement, tous prolongés d'un balcon



PRESTATIONS DE QUALITÉ

- Confort thermique RT 2012
- Salles de bains équipées
- **Vidéophonie par système Intratone**
- Volets roulants à commande électrique
- **Local à vélos**
- Jardin intérieur commun

ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET FINANCIERS

- Durée du démembrement : **15 ans**
- Acquisition de la Nue-propriété :
63 % de la pleine propriété
- Lots disponibles : **du T2 bis au T3 bis avec stationnement**

- Budget d'investissement en Nue-propriété hors pk :
T2 bis à partir de 178 857 € TTC*
- Prix moyen au m² hab. en nue-propriété TTC hors pk :
3 094 €/m²
- Prix moyen au m² hab. en pleine propriété TTC hors pk :
4 911 €/m²

* Honoraires à charge du vendeur



POINTS FORTS :

- Programme livré !
- Usufruit démarré
- Actable immédiatement

LES ACTEURS

RÉALISATION : CAPA PROMOTION



- Acteur local installé au cœur de la métropole de Bordeaux, **Capa Promotion est reconnu pour son expertise** en tant que constructeur, promoteur et créateur de patrimoine autour d'activités telles que l'acquisition foncière ou le montage administratif, juridique et financier avec une **expérience de plus de 17 ans**.

L'USUFRUITIER : DOMOFRANCE



- **Entreprise sociale pour l'habitat (ESH)** fondée à Bordeaux il y a plus de 60 ans Domofrance est un acteur majeur en Nouvelle-Aquitaine et intervient sur l'ensemble de la région (13 implantations)
- Filiale du Groupe Action Logement Immobilier
- **1^{er} bailleur social certifié B Corp pour son engagement RSE depuis 2020**
- 248 M€ de chiffre d'affaires
- 40 500 logements en gestion

ACCÈS ET TRANSPORTS



En voiture

- Centre-ville de Bordeaux à 3 km
- Océan Atlantique à 60 km
- Bassin d'Arcachon à 1h



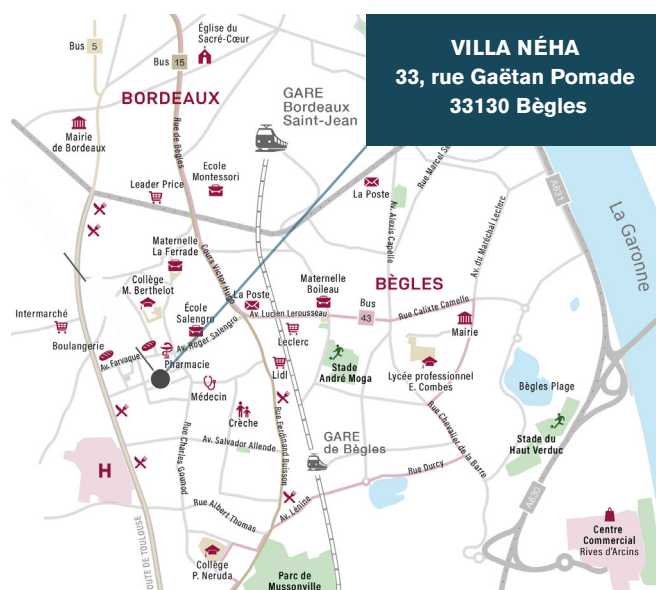
En transports en commun

- Hôtel de ville de Bordeaux à 30 min via la ligne de bus 5, arrêt « Jouhaux » à 5 min à pied de la résidence
- Gare TER de Bègles à 1,4 km permettant un accès à la gare Bordeaux Saint-Jean
- Depuis Bordeaux, possibilité de rejoindre Paris en seulement 2h via la LGV



En vélo

- Gare de Bègles à 3 min
- Bègles Plage à 10 min



VILLA NÊHA
33, rue Gaëtan Pomade
33130 Bègles