



BÈGLES (33), COMMUNE PRÉSERVÉE À LA LISIÈRE DE BORDEAUX

Villa Néha



BÈGLES, UN HAVRE DE PAIX VERDOYANT

Située au cœur de Bordeaux Métropole, à seulement 3 km de l'hypercentre de Bordeaux, Bègles bénéficie d'une situation privilégiée et recherchée au cœur de la 6^{ème} métropole française. Profitant d'un réseau de transport performant, et assurant la connexion avec la capitale girondine ainsi que l'ensemble de ses bassins d'emploi, la ville ne cesse d'attirer les jeunes actifs et les familles.

Son emplacement géographique à cheval entre le fort dynamisme urbain de la métropole et la tranquillité d'une commune verte à l'esprit village, désigne **Bègles comme l'une des communes les plus prisées de la Rive Gauche bordelaise.**

Surnommée la « ville jardin », Bègles promet la bouffée de nature tant recherchée par les familles en quête de sérénité, avec près de 200 hectares dédiés aux espaces naturels et 60 hectares d'espaces verts urbains. Bègles s'apparente alors à une véritable invitation au calme, où familles et jeunes actifs trouveront quiétude dans un décor des plus naturels.



Au cœur d'une métropole d'excellence

La métropole de Bordeaux est une destination phare pour son cadre de vie exceptionnel entre océan Atlantique et montagnes. **Bordeaux** est l'une des **villes préférées des Français** grâce à son patrimoine préservé et à son charme architectural. **Classée au patrimoine mondial de l'Unesco en 2007**, la métropole offre un cadre de vie idéal.

La région bordelaise attire des visiteurs du monde entier, grâce, notamment, à sa **renommée viticole internationale** (près de 15 % de la production viticole mondiale). Depuis 2016 il est possible de plonger dans cet univers grâce à la Cité du Vin, musée dédié à l'histoire du vin.

La métropole et ses 800 000 habitants est également attractive pour les actifs et regroupe près de **450 000 emplois** avec une forte concentration de l'emploi sur son arc ouest (Bordeaux/Mérignac/Pessac/Bègles). La métropole dispose d'un écosystème riche et se positionne comme un **pôle d'excellence numérique avec des espaces dédiés aux startups**. Elle détient le **Label « French Tech »** qui récompense ce fort dynamisme.

Sources des données chiffrées : Insee

1 Maison de l'économie créative et de la culture en Aquitaine (MECA)

Ce bâtiment atypique, du nouveau quartier Euratlantique près de la gare de Bordeaux Saint Jean, s'érige dans le paysage bordelais comme le nouveau lieu de création artistique de la ville, avec près de 400 m² d'espaces dédiés à l'art. Ouvert au public, il abrite des expositions d'art contemporain et dédie un lieu de travail, d'incubation et de création aux professionnels et aux étudiants.

2 Bassin d'Arcachon, merveille du Sud-ouest

Situé à 50 km de Bordeaux, au cœur des Landes de Gascogne, il est l'un des sites les plus prisés du littoral Atlantique. Célèbre pour sa Dune du Pilat, plus haute dune d'Europe, ainsi que pour ses villages ostréicoles et ses plages, le Bassin d'Arcachon ne cesse d'attirer bon nombre de visiteurs venus du monde entier, à la recherche de nature et de paysages exceptionnels.



LE SAVIEZ-VOUS ?

Récemment classé « musée de France » par le Ministère de la Culture, le Musée de la Création Franche de Bègles devient le premier musée dont le fonds, est constitué exclusivement d'Art Brut (comptant près de 20 000 oeuvres) à entrer dans le domaine public en France.





« Villa Néha », une résidence intimiste entre quiétude et nature

Au cœur du quartier La Raze au nord-ouest de la ville, **quartier résidentiel et paisible**, Villa Néha profite d'un **cadre de vie calme**, idéal pour les familles en quête de sérénité.

Son emplacement de choix, au milieu de toutes les commodités et services (dans un rayon de 1,5 km : supermarchés, restaurants, pharmacies, boulangeries, banques, la Poste, hôpital) et des infrastructures de loisirs, confère à la résidence une **situation privilégiée et dynamique**. Non loin des nombreux espaces verts que compte la ville de Bègles, **Villa Néha respire la verdure** et permet à ses résidents de vivre en parfaite harmonie avec la nature.

Située à la lisière de Bordeaux et limitrophe de la ville de Talence, la résidence profite d'une **excellente desserte facilitant la connexion avec Bordeaux et ses pôles d'intérêt** : bus, vélos libre-service, tram et train sont accessibles en quelques minutes depuis la résidence.

1 Bègles Plage, à 10 minutes en vélo de la résidence

Offrant 1 000 m² de baignade surveillée et aménagée dans un plan d'eau de 7 hectares, le site de Bègles Plage regorge d'infrastructures de loisirs (zones de pique-nique, espaces de jeux pour enfants, city-stade, boulodrome) sur fond de 1 000 m² de plage de sable fin. Site labellisé Handiplage pour l'accueil des personnes à mobilité réduite, Bègles Plage s'impose comme un véritable lieu de vie dédié aux loisirs et à la baignade pour tous

2 Parc de Mussonville, à 6 minutes en vélo de la résidence

D'une superficie de 40 hectares, le parc de Mussonville est le poumon vert de la Métropole Bordelaise. La partie haute du parc est un jardin extraordinaire composé de platanes, peupliers, aulnes et espèces ornementales dont des ifs tricentenaires. Avec ses vastes étendues de pelouses, l'espace est propice à la promenade, au sport ainsi qu'aux jeux en famille. La partie basse, constituée d'une forêt humide et de prairies invite à la découverte d'une faune et d'une flore uniques.



Façade nord sur le jardin





Au cœur d'un charmant îlot de verdure



Inspirée du style architectural typique des échoppes bordelaises, la résidence s'apparente à un lieu de vie chaleureux et convivial. Dotée de façades épurées alliant clarté et transparence, Villa Néha fait la part belle aux charmants espaces paysagers qui l'entourent et assure un cadre de vie des plus paisibles à ses résidents.

La résidence se compose d'un bâtiment unique en R+1. Baignés de lumière, les appartements profitent tous de balcons, prolongeant ainsi les espaces de vie généreux des appartements et jouissent de prestations soignées.

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ



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



Une excellente desserte vers l'ensemble du littoral

En voiture

- À 3 km de l'hypercentre de Bordeaux
- À 60 km de l'océan Atlantique
- À 1 h du bassin d'Arcachon



En transports en commun

- À 5 minutes à pied de la ligne de bus 5, arrêt « Jouhaux », menant à l'Hôtel de ville de Bordeaux en 30 minutes
- À 1,4 km de la gare TER de Bègles permettant de rejoindre la gare de Bordeaux Saint-Jean
- Depuis Bordeaux, possibilité de rejoindre Paris en seulement 2h via la LGV



En vélo

- À 3 minutes de la gare de Bègles
- À 10 minutes de Bègles Plage



En avion

- À 22 minutes de l'aéroport de Bordeaux Mérignac





Designer de solutions patrimoniales

Depuis 1988, FIDEXI développe des solutions patrimoniales pérennes destinées à des investisseurs privés et institutionnels, dont l'objet est de financer des projets immobiliers à forte résonance sociétale.

Notre expertise unique en montage d'opérations immobilières, combinée à une vision exigeante de notre métier, nous permet de proposer des solutions fiables et sécurisées qui traversent le temps pour le bénéfice et la sécurité de ceux qui nous font confiance.



44 rue Paul Valéry - 75 116 Paris

Tél. : 01 76 53 73 73

fidexi.com

SAS au capital de 228 674 € - R.C.S. Paris B 398 045 567

Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce

Carte professionnelle n°CPI 7501 2016 000 009 359 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France

Garantie Financière 110 000 € - QBE international insurancelimitée

Adhérent Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222 - 44505 LA BAULE CEDEX

Site internet : <https://medimmoconso.fr/adresser-une-reclamation/>