

Pinel 2018

LE PIRE ENNEMI
DE VOS IMPÔTS

55, avenue Marceau

75116 Paris

06 50 63 80 23

nrivory@lpei.fr

Les Villas
d'Eleanor

128 rue de Capeyron, 33200 BORDEAUX



www.lepireennemidevosimpots.com



**BORDEAUX
MÉTROPOLE**



Capitale du bien-vivre en France



Au carrefour du Sud-Ouest et aux portes de l'océan, l'attractive et dynamique métropole, plébiscitée pour son vignoble, son patrimoine, sa douceur de vivre... est devenue en quelques années **LA ville à vivre !**

Créative et innovante, elle n'en finit pas de se moderniser : un réseau de tramway de 1^{er} ordre, l'arrivée de la LGV en 2017 qui la placera notamment à 2h de Paris, l'aménagement de ses quais, la réhabilitation de son Port de la Lune, et ses nombreux projets qui sortent de terre : le Stade Matmut Atlantique, la Cité du Vin, Aréna, la future grande salle de spectacle... **Bordeaux porte haut les couleurs son titre de Best City 2017 !**

Une qualité de vie recherchée

- A 45 minutes du Bassin d'Arcachon et des plages océanes
- Aux portes d'un vignoble mythique
- A 2h de l'Espagne
- A 3h des pistes de ski des Pyrénées
- A 2h de Paris par la LGV dès juillet 2017
- Inscrite au Patrimoine Mondial de l'Unesco depuis 2007

Dynamisme et attractivité

Une économie diversifiée en pleine expansion

des filières économiques stratégiques et porteuses (secteur tertiaire supérieur, économie créative, éco-activités, filière viticole, technologies de la santé, enseignement supérieur et recherche). Bordeaux est la 2^{ème} ville de France en matière de création d'entreprises.

Bordeaux Euratlantique

Cette grande opération d'urbanisme, identifiée comme Opération d'Intérêt National (OIN) englobe l'évolution de la gare Bordeaux Saint-Jean, la création d'un nouveau pôle tertiaire international : 738 hectares répartis sur Bordeaux, Bègles et Floirac, le prolongement du réseau de tramway, le développement de l'offre TER, le nouveau pont Jean-Jacques Bosc, le projet Campus, les pôles de compétitivité, les équipements culturels...

Un maillage de transports de 1^{er} ordre

LGV Paris / Bordeaux, réseau tramway, bus, rocade, Vcub, paquebots de croisière, navettes et croisières fluviales, aéroport international de Bordeaux Mérignac...





Les atouts d'un programme neuf à Caudéran

Situé en 1^{ère} couronne du centre-ville de Bordeaux, accessible en 10 minutes à peine, Caudéran est surnommé le « petit Neuilly bordelais » et compte pas moins de 45 000 habitants ce qui en fait le quartier le plus peuplé et le plus vaste de Bordeaux Métropole.

Caudéran conserve une identité très marquée par le caractère familial, résidentiel et paisible des lieux. Le patrimoine architectural, les nombreux espaces verts, dont le célèbre Parc Bordelais, les équipements de proximité et les enseignes commerciales offrent un encadrement de qualité aux habitants.

Limitrophe des communes d'Eysines, Le Bouscat et Mérignac, le quartier profite ainsi de la proximité de l'aéroport international, des nombreux bassins d'emplois que constitue la zone de l'Aerospace Valley (Thalès, Dassault, ...) ou encore de la zone commerciale de Mérignac Chemin Long (Carrefour et ses 120 boutiques) et des parcs d'activités environnants.



Education

- De la petite enfance au lycée, du public au privé, Caudéran est force de proposition.
(<http://www.bordeaux.fr/>)
- A proximité du programme : écoles Montesquieu et Stéhélin, collège Monséjour, collège et lycée Sainte-Marie Grand Lebrun, Tivoli...

Culture et loisirs

- De nombreuses infrastructures sportives, culturelles et associations sont mises à la disposition des caudéranais : stade et piscine Stéhélin, tennis Villa Primrose, Théâtre la Pergola, ...
- L'hippodrome du Bouscat



24 logements du T1 au T5



Illustration non contractuelle

Les Villas d'Eleanor

128 rue de Capeyron, 33200 BORDEAUX

« Les Villas d'Eleanor » est une petite copropriété de 24 logements située dans le quartier pavillonnaire et calme de Caudéran, partie intégrante de Bordeaux Métropole, limitrophe de la commune de Mérignac.

Les 24 logements de type T1 à T5 sont répartis sous forme de petits plots en R+1 sur la thématique de la maison de ville, les accès se faisant par une coursive depuis une esplanade centrale paysagère reproduisant ainsi un cœur d'îlot propice aux échanges. Les logements du rez-de-chaussée possèdent terrasses et jardins tandis que ceux de l'étage sont prolongés de balcons. Les parkings privés et locaux connexes (local vélos, local poubelles) sont quant à eux situés à l'entrée de la résidence, favorisant ainsi les cheminements piétons autour des logements.

« Les Villas d'Eleanor » répond à l'ensemble des critères qui font la réputation d'excellence de SEVERINI Pierres & Loisirs depuis plus de 30 ans, avec des prestations de confort et de sécurité de grande qualité et des finitions soignées et élégantes, aussi bien dans les parties privées que dans les parties communes.

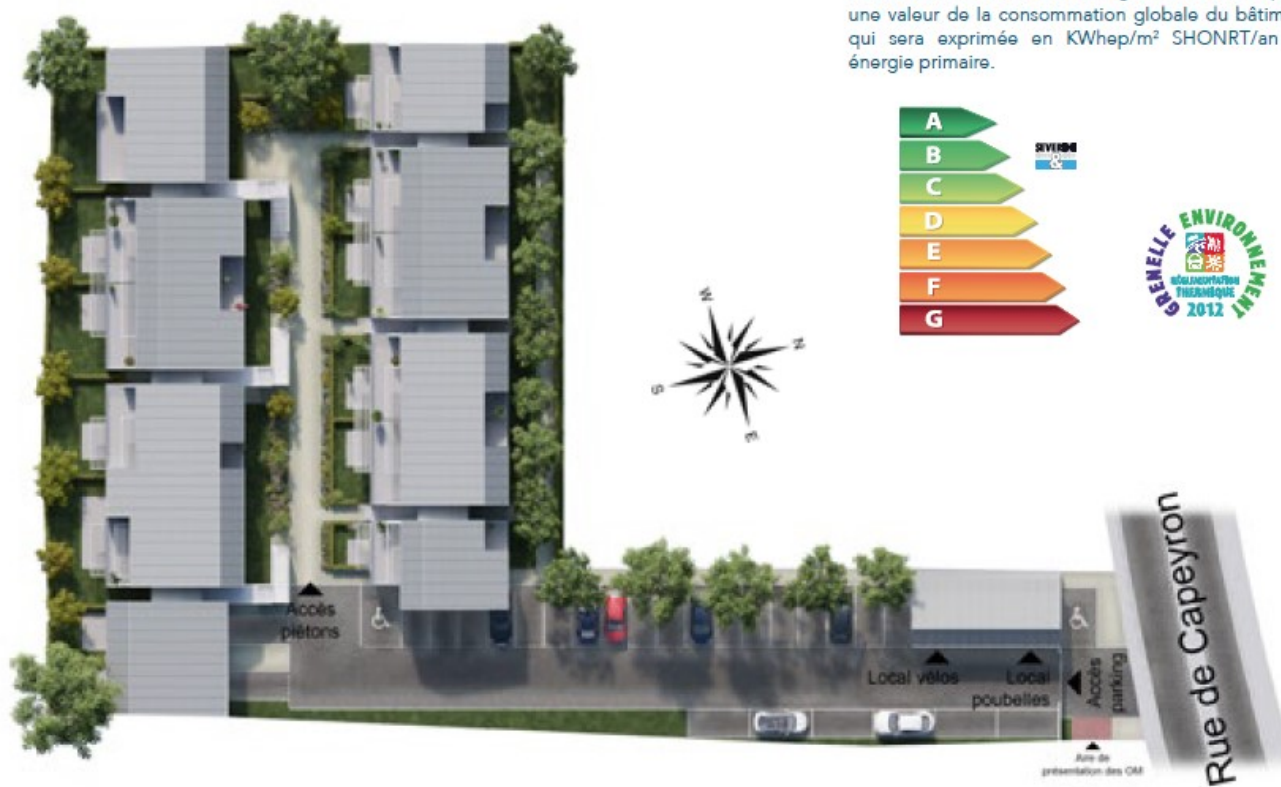




Une résidence tournée vers un avenir durable⁽¹⁾

Découvrez votre futur appartement à l'architecture élégante, en complète harmonie avec son environnement résidentiel. Le programme bénéficie du label RT 2012, nouvelle Réglementation Thermique, qui vise à concevoir des bâtiments neufs à faible consommation d'énergie garantissant aux occupants un niveau de performance énergétique optimal.

(1) Le calcul conventionnel réglementaire indiquera une valeur de la consommation globale du bâtiment qui sera exprimée en kWhep/m² SHONRT/an en énergie primaire.



Nos prestations

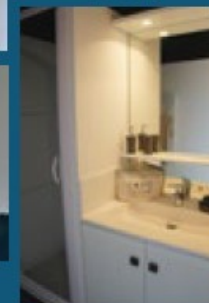
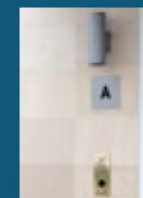
du sol au plafond, des prestations et des finitions de qualité pour des logements à l'épreuve du temps.

Confort

- Cuisines aménagées
- Salles de bains et/ou salles d'eau équipées
- Placards aménagés
- Portes laquées d'usine
- Parquet stratifié dans les chambres
- Carrelage dans les autres pièces
- Balcons / Terrasses / Jardins
- Espaces verts paysagers

Sécurité

- Contrôle d'accès par visiophone
- Accès sécurisé par vidéo-surveillance
- Portail motorisé à télécommande
- Local 2 roues aménagé
- Local poubelles carrelé



d'Eleanor Les Villas

128 rue de Capeyron, 33200 BORDEAUX

www.lepireennemidevosimpots.com

Commercialisation

LE PIRE ENNEMI
DE VOS IMPÔTS

SAS SEVERINI Pierres & Loisirs
Les Diamants n°1
61 route Jean Briaud, CS70010
33693 MERIGNAC Cedex

SEVERINI
PIERRES & LOISIRS
&
PATRIMOINE D'EXCEPTION

*L'Excellence
depuis 1984*

Nos actionnaires

naxicap
PARTNERS

FINANCIÈRE
SPL

BNP PARIBAS
DEVELOPPEMENT

Financière SPL au capital de 15 500 000 €

55, avenue Marceau

75116 Paris

06 50 63 80 23

nrivory@lpei.fr