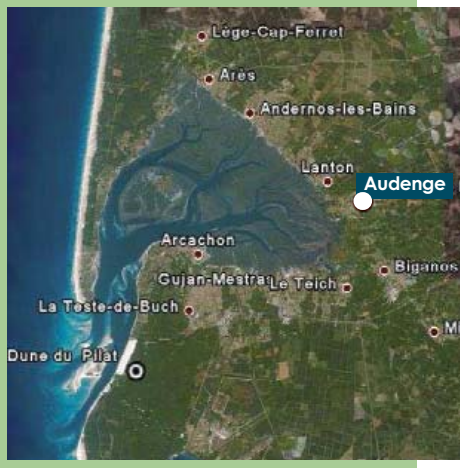
Résidence **Domaine de la Pinède à Audenge** (Bassin d'Arcachon - 33)

VEFA - Robien recentré

Les atouts du programme

- **A 2 km des plages du bassin d'Arcachon.**
- **Situé face à la pinède, au calme dans un environnement protégé.**
- **A 500 mètres du centre ville et ses commerces.**
- **Ecole à 200 mètres.**
- **A 30 mn du Laser Megajoule** (au sein d'un pôle scientifique et industriel d'envergure internationale).



Un programme
KAUFMAN & BROAD
Exclusivité Primonial

Résidence Domaine de la Pinède
Rue Daniel Digneaux
33980 AUDENGE

Livraison :
4ème trimestre 2009

Primonial

Audenge - Le grand Sud-Ouest

- Commune située en bordure du Bassin d'Arcachon et du Parc Naturel Régional des landes de Gascogne.
- Audenge présente des richesses naturelles d'exception (les forêts de pins, le sentier du littoral, les anciens marais salants, les ports ostréicoles).
- Proche du vignoble bordelais.
- A proximité de la célèbre dune du Pilat et du Cap Ferret.
- Riche activité liée à la culture maraîchère, la pisciculture (le célèbre domaine de Certe) et le tourisme.
- Reliée à Bordeaux par la voie rapide, la commune profite directement du dynamisme du grand pôle économique aquitain. Accès direct à Mérignac.
- Le tissu économique s'appuie sur un pôle universitaire et de recherche (63 000 étudiants, 4 universités, 2 IUT, 14 grandes écoles et 5 000 chercheurs pour 200 laboratoires).
- La base aérienne de Cazaux, site de l'armée de l'air le plus demandé, regroupe plus de 3 000 militaires et civils.
- Le pôle aéronautique, majeur en Europe, représente 21 000 emplois directs.

Situation et desserte

- A 35 mn de la ville de Bordeaux, à 30 mn d'Arcachon par la voie rapide.
- Accès direct au bassin de l'emploi de Mérignac.
- Programme situé à 2 km de la mer : accessible par voies cyclables et voiture.
- A 1 heure du Pays Basque et de la frontière espagnole.

La Résidence « Domaine de la Pinède »

- Au calme dans un environnement protégé.
- Commerces situés en centre ville à 500 m.
- Proximité des écoles et équipements sportifs.
- Batiments A et B : 2 parkings en extérieur.

  Batiment E : 1 parking en sous-sol. Dans certains lots : 1 parking supplémentaire (extérieur ou sous-sol).
- 1 cellier par appartement (de 2,64 m² à 6,90 m²) sauf pour 3 lots.

avril 2008

Conditions financières

- **Prix au m² habitable moyen : 2 932 euros hors parking.**
- **Fourchette de prix : de 134 700 à 202 000 euros hors parking.**
- **Rentabilité prévisionnelle brute moyenne, parking inclus : 4 %.**
- **Réservation : chèque de dépôt de garantie de 1 500 euros.**

Gestion*

- **ICADE ADB**

Versement trimestriel des loyers.

Coût de la gestion : 5,98 % TTC des encaissements.

Garantie locative : GENERALI option « spécial investisseurs »

Loyers impayés :

Assiette : 100 % loyers et charges.

Franchise : 2 mois - déduite au terme du sinistre.

Plafond : 80 000 euros par sinistre et par an.

Carence locative (1ère mise en location) :

Assiette : 100 % du loyer et charges.

Franchise : 1 mois.

Durée : 12 mois.

Vacance locative (relocation) :

Assiette : 100 % du loyer hors charges et taxes.

Franchise : 1 mois à compter du départ du locataire.

Durée : 12 mois par sinistre et par lot.

Coûts des garanties : 3,80 %

Montant total (gestion + garanties) : 9,78 % TTC

* Données d'avril 2008, non exhaustives, se référer au mandat de gestion contractuel.

Des prestations de qualité

Bâtiments A, B et E

- Toiture tuiles en terre cuite.
- Double vitrage.
- Chauffage électrique.
- Volets roulants PVC dans toutes les pièces.
- Placards aménagés.
- Carrelage en grès émaillé dans toutes les pièces.
- Salle de bain : équipée, carrelée, avec meuble vasque miroir et bandeau lumineux.
- Porte palière 3 points.
- Interphone et digicode.

Avertissement : cette présentation a une valeur purement indicative et n'est pas contractuelle. Toutes les données financières proviennent de Kaufman & Broad. Les données ayant trait à la gestion et aux garanties locatives sont issues du mandat de gestion ICADE ADB.

Primonial
21 rue de la Banque - 75002 Paris - Tél. : 01 44 21 71 09 - Fax : 01 44 21 71 23. Primonial est une marque de Patrimoine Management & Associés. Patrimoine Management & Associés, société de conseil en gestion de patrimoine, société de courtage d'assurances, transactions sur immeuble et fonds de commerces, carte professionnelle n° T11651 délivrée par la préfecture de Paris, société par actions simplifiées au capital de 41 790 euros, R.C.S. Paris n° 484 304 696. Numéro d'immatriculation auprès de l'ORIAS : 07 023 148. Garantie financière et assurance responsabilité civile professionnelle conformes aux articles L 512-6 et L 512-7 du Code des Assurances. N° d'enregistrement au fichier démarcheurs Banque de France : 2061657042VB. Filiale de BNP Paribas Assurance – Courtier de BNP Paribas REIM.

avril 2008