

SCELLIER

2012



■ El Verano

■ Nantes (44)

Selectys



El Verano

Nantes (44)



- ★ Scellier 2012
- ★ Actabilité 2011
- ★ Une opportunité patrimoniale
- ★ Une résidence mixte : accession / location

► La situation idéale de la résidence El Verano permettra aux résidents de disposer des infrastructures de proximité, à savoir : banque, pharmacie, fleuriste, marché hebdomadaire, supermarché, écoles maternelles, primaires, collèges...

La résidence bénéficie de la proximité des transports en commun : arrêts de bus à moins de 300 mètres, et le tramway à 800 mètres environ, offrant un accès aisé à tout point de la ville de Nantes.

Le programme est composé de 17 appartements, du type 1 bis au type 4, répartis sur 2 étages sur un un niveau de sous-sol comprenant 17 stationnements et 8 caves fermées.



Régime fiscal :
Scellier



Nombre de lots : 17



**Assurances
locatives :** oui



Livraison :
2e Trimestre 2012



A partir de 136 000 €



Gestionnaire :
Cabinet Thierry



Passage des actes :
Immédiat



Typologie : T1 au T4



Label BBC : oui

L'avis de Selectys

Emplacement...★★★★★

Rentabilité.....★★★★★

Prestations.....★★★★★

- + Des moyens de transport aisés : bus, tramway
- + A proximité des commerces, écoles, marché...
- + Un quartier résidentiel et commerçant
- + Une architecture élégante et contemporaine
- + Des prestations haut de gamme : parquet, chauffage gaz...

Selectys

Tel : 04 92 565 765 /// www.selectys.com

3 bis avenue Foch 05000 GAP /// 2 bis rue Fargès 13008 Marseille
Fax : 04 92 565 769 /// info@selectys.com

■ A. Présentation

- Fiche technique
 - Les intervenants
-

■ B. Le site

- Le département
 - La ville
-

■ C. La résidence

- Situation
 - Présentation
-

■ D. Gestion

- Thierry immobilier
- Garanties locatives



■ A. Présentation

■ La résidence

Adresse de la résidence.....32 Rue de Breil 44100 NANTES
 Nombre de lots18
 Passages des actesOctobre 2011
 Date prévisionnelle de notificationOctobre 2011
 Date de début des travauxOctobre 2011
 Date de livraison prévisionnelle2^o trimestre 2012

■ La réservation

Informations sur les disponibilités :04 92 565 765

Dépôt de garantie :5 % du montant TTC à l'ordre de Me TABURET

Appels de fonds prévisionnels :.....

- 25 % à l'acte authentique
- 10 % A l'achèvement des fondations
- 10 % A l'achèvement du plancher haut RDC
- 10 % A l'achèvement du plancher haut 1^o étage
- 15 % A la mise hors d'eau
- 10 % A la mise hors d'air
- 10 % A la réalisation des plâtres
- 5 % A l'achèvement du bâtiment
- 5 % A la livraison

■ Les sites internet

- www.selectys.com
- www.nantes.fr
- www.thierry-immobilier.fr

■ Présentation

■ El Verano
■ Nantes

Les intervenants

■ Maître d'ouvrage SCCV ALEXANDER FRIEDMAN

■ Notaire : Maître TABURET
I Mail du Front Populaire
44203 NANTES CEDEX 2

■ Commercialisateur : SELECTYS
• 3 Bis Avenue Foch
05000 GAP
• 2 Bis Rue Fargès
I 3008 Marseille
04 92 565 765

■ Agence immobilière : CABINET THIERRY
7 rue Couedic
44000 NANTES



■ B. Le site

■ Le site

■ El Verano

■ Nantes

Le département

■ La Loire Atlantique



- Traversé par la basse vallée de la Loire, vers laquelle convergent l'Erdre et la Sèvre Nantaise (lieu où se situe la ville de Nantes), le département, qui s'étend sur 6 893 km², possède 130 km de côtes. Au nord de l'estuaire de la Loire se trouvent la presqu'île guérandaise et la Grande Brière marécageuse, relayées par les collines du Sillon de Bretagne, puis au nord-est, par une région de plateaux.
- Profitant du littoral et d'un climat ensoleillé et clément, le département a surtout développé un tourisme estival et balnéaire, et le nombre des résidences secondaires est élevé.
- De nombreuses plages jalonnent les côtes d'Amour et de Jade, telles Le Croisic, Le Pouliguen, La Baule-Pornichet, Pornic, Saint-Brévin. Parmi les châteaux et monuments, citons ceux de Guérande (ses remparts et la collégiale Saint-Aubin) et surtout de Nantes (avec le château des ducs de Bretagne, la cathédrale Saint-Pierre-et-Saint-Paul ou encore le musée des Beaux-Arts).

■ Le site

■ El Verano

■ Nantes

La ville

■ Nantes



Ville de Nantes

- Ville au patrimoine architectural d'exception, se distinguant par sa qualité de vie et son environnement exceptionnels. Capitale des Pays de La Loire, Nantes se situe au centre d'une agglomération de 600 000 habitants.
- Tournée vers l'avenir, la cité des Ducs de Bretagne et la Communauté de Nantes se sont orientées résolument vers les nouvelles technologies qui font la fierté de l'université et d'une agglomération en plein essor démographique.
- Ville de l'estuaire de La Loire, à 40 minutes de la mer, 2h de Paris en TGV, point de passage entre la Bretagne la Vendée et le Poitou, Nantes est une ville ambivalente et singulière. Ces qualificatifs s'attachent aussi à sa vie culturelle, là où s'exprime son supplément d'âme.
- Malgré le fort développement urbain qui a accompagné cette augmentation de population, Nantes Métropole a su préserver la richesse de son patrimoine naturel. En effet, la qualité de vie « à la nantaise » c'est tout d'abord vivre dans un environnement agréable dont les espaces verts et les cours d'eau sont mis en valeur.
- C'est également vivre dans une agglomération desservie par un réseau dense de transports en commun permettant la mobilité de tous. Enfin, cette qualité de vie se doit d'être une réalité pour tous, la cohésion sociale devenant un atout majeur pour la métropole

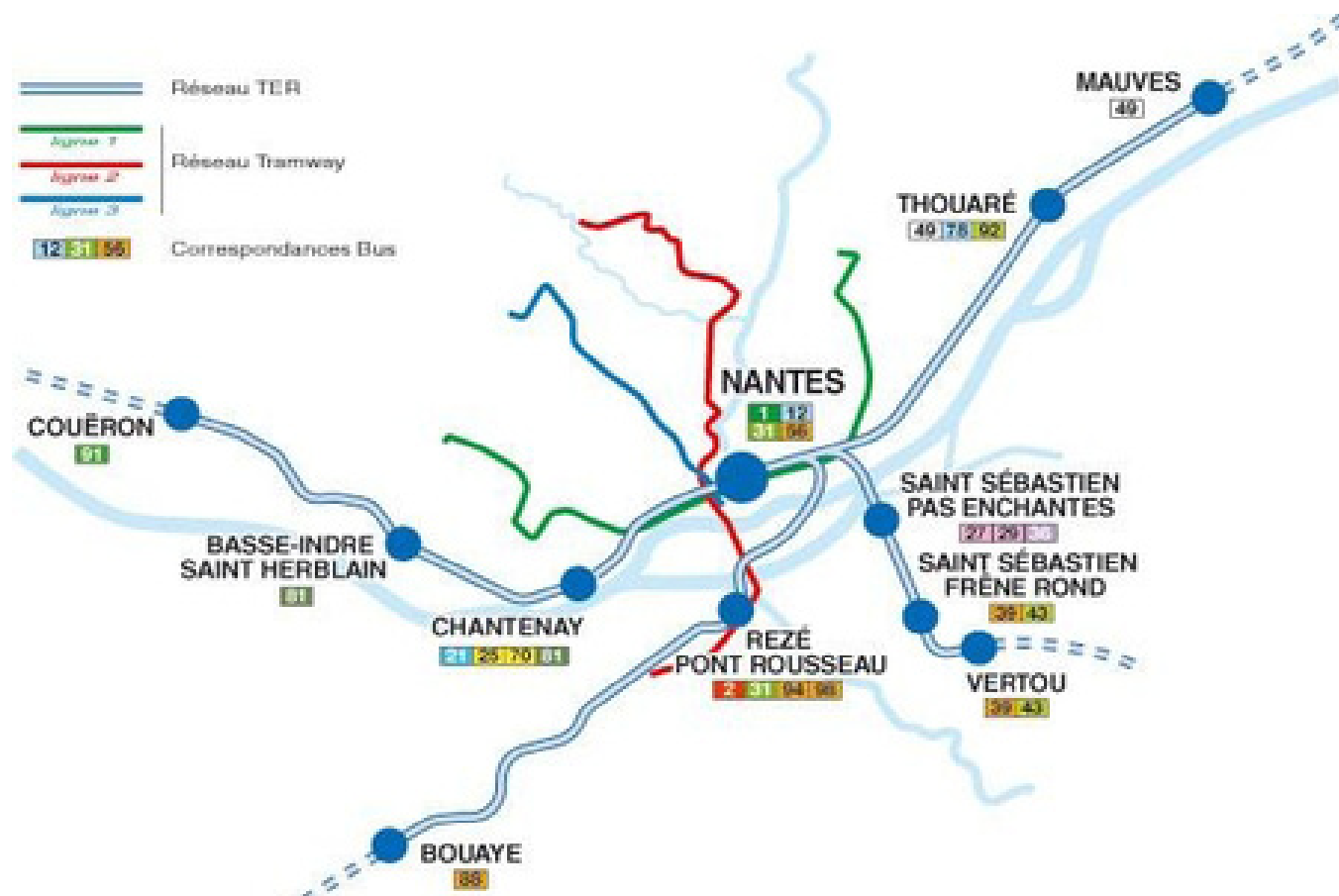
■ Le site

■ El Verano

■ Nantes

Situation

■ Plan d'accès



En voiture :

- Paris : 383 km • Lyon : 724 km • Marseille : 708 km • Bordeaux : 330 km
- A11 de Paris via Le Mans-Angers - A83 de Bordeaux, RN 165 de Brest - RN 137 de Rennes.

En train :

- A 2h de Paris en TGV de Paris Gare Montparnasse
- A 4h de Lille et Bordeaux
- A 4h30 de Lyon
- A 5h10 de Strasbourg

Aéroport Nantes-Atlantique :

- 1er aéroport international de l'Ouest avec plus de 100 destinations directes, régulières, vacances et week end.



■ C. La Résidence

■ El Verano

■ Nantes

Vue aérienne

■ Vue **aérienne**



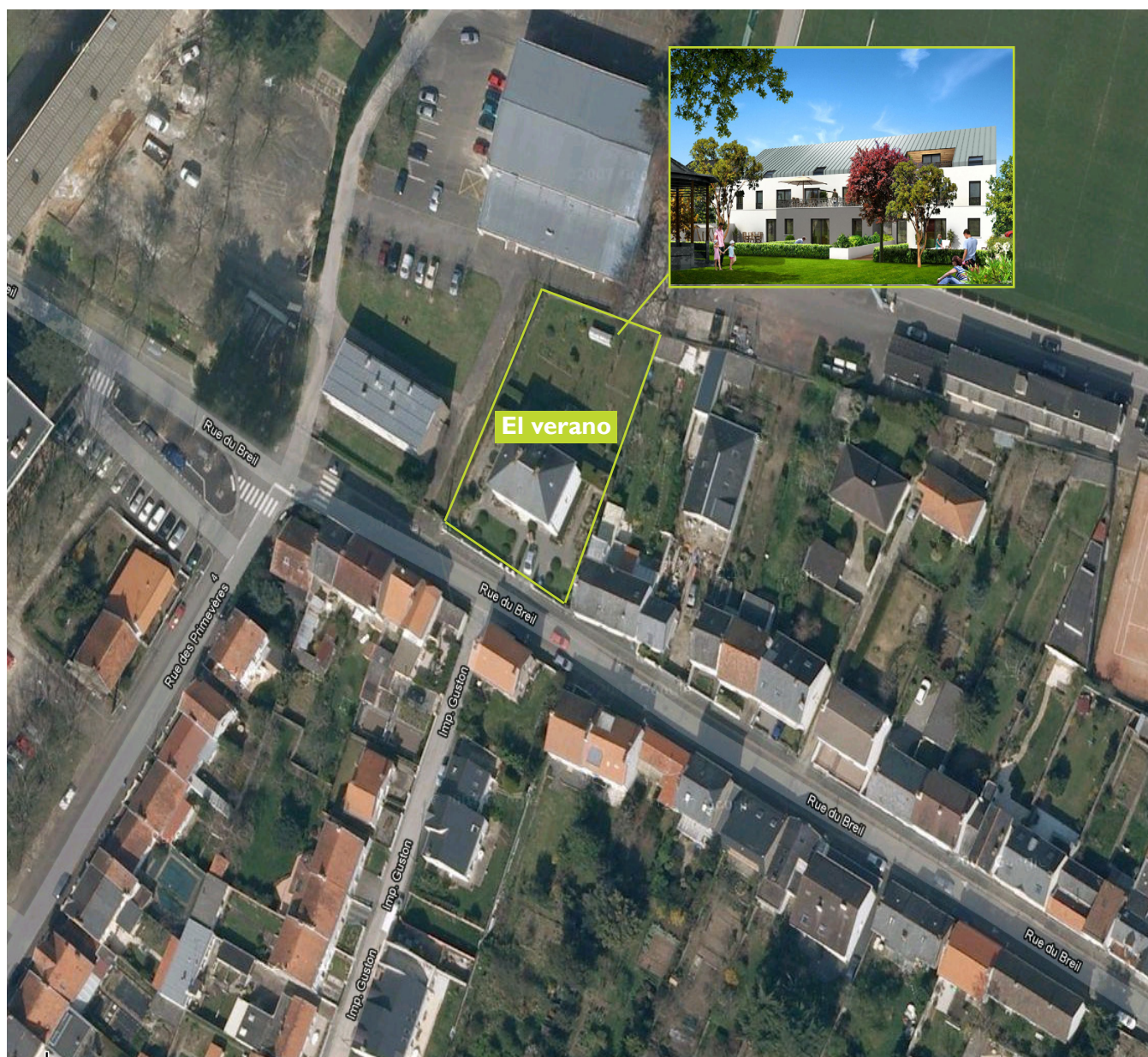
■ Le site

■ El Verano

■ Nantes

Vue rapprochée

■ Vue rapprochée



■ Le site

■ El Verano

■ Nantes

Plan de Masse

■ Plan de Masse



■ La résidence

■ El Verano
■ Nantes

Situation

■ La situation



- Le projet présenté se trouve au Nord Ouest de Nantes (44 100) sur un terrain cadastré section MN numéro 523, pour une superficie de 1 230 m².
- La résidence El Verano trouve place à proximité de l'école primaire et côté jardin, des infrastructures sportives du SNUC. Elle est mitoyenne sur la droite à une maison individuelle.
- Les maisons et immeubles de ce quartier résidentiel ont fait l'objet récemment de rénovations.
- La situation idéale permettra aux résidents de disposer des infrastructures de proximité, à savoir :
 - Banque, pharmacie, fleuriste, marché hebdomadaire, supermarché...
 - Ecoles maternelles, primaires, collèges
- La résidence bénéficie de la proximité des transports en commun : arrêts de bus à moins de 300 mètres, et le tramway à 800 mètres environ, offrant un accès aisé à tout point de la ville de Nantes.

- + A proximité des commerces, écoles...**
- + Proche des moyens de transport : bus, tramway**
- + Un accès aisé à l'hyper-centre de Nantes**
- + Un quartier résidentiel rénové**

■ La résidence

■ El Verano
■ Nantes

Présentation

■ El Verano

■ Description

Le programme est composé de 17 appartements, du type 1 bis au type 4, répartis sur 2 étages sur un niveau de sous-sol comprenant 17 stationnements et 8 caves fermées.

Respectant la réglementation thermique rt 2013 afin d'obtenir le label BBC, la résidence bénéficie d'une architecture élégante et contemporaine, et s'intègre parfaitement à son environnement urbain.

Afin de dynamiser les lignes architecturales et de rythmer la façade, des éléments architecturaux tels des loggias côté Sud, et des décrochés côté jardin, viennent se greffer sur la façade. Les loggias du rez-de-chaussée et R+1, ainsi que le décroché de façade du côté jardin, sont soulignés par un enduit gris rappelant la couleur des garde-corps et de la couverture qui permet de donner de la profondeur, et de se distinguer de l'enduit blanc du reste de la façade.

Les appartements sont fonctionnels, lumineux et confortables.

Le choix des matériaux et des prestations est particulièrement soigné : parquet stratifié dans les chambres 7 millimètres d'épaisseur, carrelage haut de gamme, volets roulants motorisés dans toutes les pièces, chauffage par chaudière individuelle gaz à condensation avec ventouse, aménagement paysagé...



- + Résidence à taille humaine : 17 appartements**
- + Une architecture élégante**
- + Des prestations haut de gamme**
- + Chauffage individuel gaz à condensation, volets motorisés toutes pièces, parquet stratifié dans les chambres...**

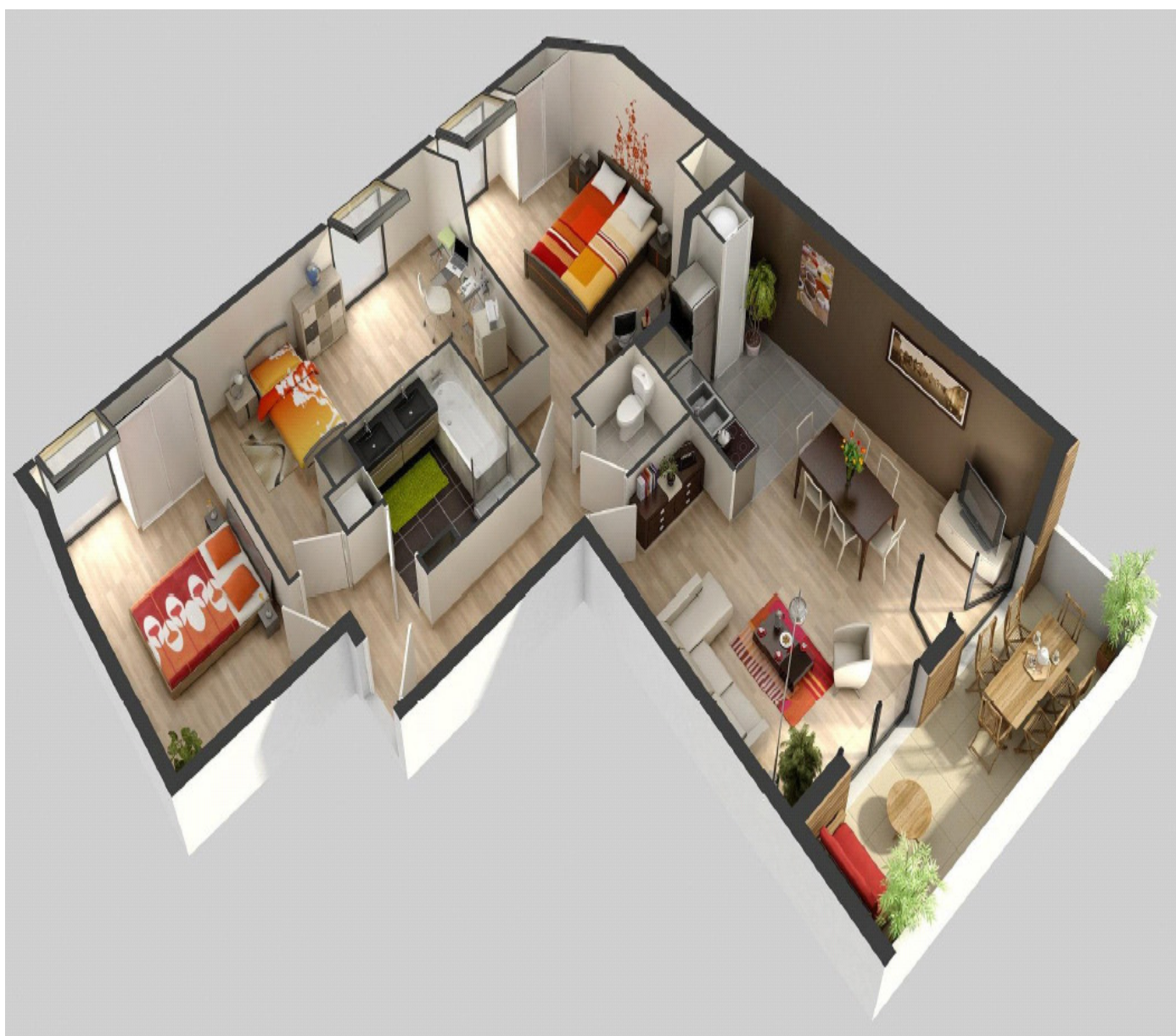
■ La résidence

■ El Verano

■ Nantes

Plan intérieur

■ Ambiance et Bien-Être





■ D. Gestion

■ **Le gestionnaire : Thierry Immobilier**

- Créé en 1924, le cabinet THIERRY, à caractère familial, est devenu l'interlocuteur indépendant de la place nantaise. Il assure aujourd'hui la gestion locative de 3300 lots d'habitats, la gestion en copropriété de 7500 lots en habitations et 60 000 m² en tertiaire.

Vous pouvez découvrir la présentation et les activités du cabinet sur le site www.thierry-immobilier.fr.
Il sera le syndic de la résidence Alinea.

- Pour la résidence il a été mis en place le «PACK SERENITE» destiné aux investisseurs, les libérant de la gestion au quotidien du bien acquis. Il comprend :
 - Un contrat de gestion immobilière : encaissement des loyers, révision annuelle, régularisation des charges, aides à la déclaration de revenus fonciers...
 - Un engagement d'honoraires de location à taux réduit
 - Un contrat d'assurances accordé par la compagnie MACIFILIA dont vous trouverez les conditions résumées ci-dessous

■ **Les garanties locatives :**

Garanties	Durée / Montant	Franchise	Côut
Loyers im-payés	Durée illimitée jusqu'à 90000 € TTC avec paiement des indemnités à la fin de chaque trimestre échu	Dépôt de garantie	2,33 % TTC sur loyers CC
Détériorations immobilières	jusqu'à 10 000 € TTC par sinistre	SANS	
Protection juridique	jusqu'à 6 000 € par sinistre	SANS	2,33 % TTC sur loyers CC
Vacance locative	3 mois de loyer hors charges	1 mois / cette assurance ne concerne pas les studios et les TI	1 % TTC sur loyers CC
Carence locative	3 mois de loyer hors charges	2 mois	3 % TTC du loyer annuel HC (min 260 €)

