

LE 204

204 AVENUE EYSINES - BORDEAUX CAUDÉLAN

DU T1 AU T4

AVEC TERRASSE, JARDIN ET PARKING



La modernité plein sud

## LE 204 EST LE NOUVEAU PROGRAMME À BORDEAUX DE MIXCITÉ, COMPOSÉ DE 10 LOGEMENTS DU 1 AU 4 PIÈCES

La résidence offre une architecture moderne.

Avec ses lignes horizontales, elle est habillée d'un pare-soleil métallique et bois qui améliore les performances énergétiques.

La façade sur rue est isolée par l'extérieur et protégée par un parement minéral.

Composée d'un seul bâtiment en retrait de l'avenue d'Eysines, cette résidence à taille humaine s'agence au cœur d'un îlot, intimiste et paysagé.

Quelle que soit sa typologie (sauf studios), l'appartement est prolongé d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin plein sud.

Le dernier niveau offre des duplex traversants.

Entièrement sécurisée, la résidence Le 204 dispose d'un ascenseur, de stationnements aériens et de locaux communs.



# LE 204



## VIVRE ET INVESTIR DANS LE QUARTIER CAUDÉRAN

Le quartier bordelais de Caudéran est le plus vaste mais aussi le plus peuplé de Bordeaux avec ses 45 000 habitants

Autrefois ville à part entière, Caudéran conserve un caractère résidentiel où la vie s'organise en micro-quartiers.

### Les projets à Caudéran

Le quartier Caudéran fait actuellement l'objet de plusieurs projets inclus dans le Pacte de cohésion sociale et territoriale :

- création de la première rue végétalisée du quartier
- installation d'un jardin pédagogique aux Maréchaux
- expérimentation d'une école ouverte sur l'école Paul Lapie

- développement d'un partenariat entre police et lycées / collèges
- mise en place d'une permanence pour l'accompagnement vers l'emploi des résidents
- etc

Ces actions de modernisation du quartier Caudéran tendent à lui conférer toujours plus de valeur immobilière.

Demandez de plus amples informations sur le quartier auprès de la Mairie de Caudéran : 130 avenue Louis Barthou, 33200 Bordeaux.



## Extrait des prestations

- Carrelage en grès émaillé et faïence dans les pièces humides
- Parquet dans les pièces de vie
- Peinture lisse murs et plafonds
- Salle de bain équipée avec miroir, bandeau lumineux et sèche-serviettes
- Placards équipés
- Ascenseur
- Vue dégagée sans vis à vis
- Vidéophone
- Local vélo indépendant avec accès immeuble
- Parking aérien
- Terrasse plein sud
- Chauffage et production d'eau chaude électrique

## LE 204 SE SITUE AU CŒUR DU QUARTIER CAUDÉRAN, PROCHE DU PARC BORDELAIS, DE L'HIPPODROME ET DU GOLF BORDELAIS

Toutes les commodités sont réunies dans un rayon d'1 km : bus menant au centre-ville, future ligne tram D, commerces de proximité, supermarchés, écoles, collèges, lycées...



## LES ACCÈS

- Réseau TBM : ligne 5, 6 au pied de l'immeuble,
- Réseau TRAM : ligne D « arrêt mairie de Bouscat » à 10 mn
- À 10 min de Bordeaux centre en bus,
- À 5 min de la rocade,
- À moins de 20 min de la gare TGV Bordeaux Saint Jean,
- À 15 min de l'aéroport international de Bordeaux-Mérignac.

Réalisation



**MIXCITÉ**  
promotion

33 cours Evrard de Fayolle 33000 Bordeaux  
tél : 0 953 953 000  
www.mixcite.fr

(1) La loi Pinel 2015 est un dispositif de défiscalisation sur les logements neufs implantés dans une zone géographique définie et à usage d'habitation principale pour le locataire. Elle permet une réduction d'impôt de 21% sur une période de location de 12 ans, sous réserve de plafonds de loyers et de plafonds de ressources. La réduction est appliquée sur le prix d'acquisition du logement auquel s'ajoutent les frais annexes.

(2) La loi Pinel optimisée au Déficit Foncier permet une réduction d'impôt de 12, 18 ou 21% (selon la durée de location) du prix d'achat augmenté des travaux d'aménagement intérieur. S'y ajoute la déductibilité immédiate des travaux relatifs aux parties extérieures. La déductibilité de ces travaux s'impute sur vos revenus fonciers existants et/ou à hauteur de 10 700 € par an sur votre revenu global, pendant les travaux. L'excédent éventuel étant reportable 10 ans sur vos revenus fonciers à venir.

(3) Le PTZ+ finance les achats d'un premier bien immobilier au titre de résidence principale, sous réserve de conditions de ressources et du nombre de personnes occupant le logement. Il est réservé à une certaine catégorie d'habitations respectant des performances énergétiques.



(1)



(2)



(3)