



## **TOULOUSE**

Confidence Daurade

L'esprit «village» à deux pas du centre ville.

**AZUR** Fixe : 01 71 73 92 29  
GSM : 06 98 03 26 36  
**InterPromotion** Fax : 09 72 12 75 27  
[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)



**bouwfonds marignan**  
immobilier



## **Confidence Daurade**

### **Ce quartier a une histoire, construisez la vôtre...**

Certains lieux sont depuis toujours emblématiques de la douceur de vivre toulousaine. Croix Daurade fait partie de ceux là, entre mémoire des anciennes terres maraîchères et authenticité villageoise.

Il y règne encore un air de campagne, lié au charme des vieilles demeures entourées de parcs verdoyants, de l'église Saint-Caprais accueillant son marché de plein vent, du Castelet d'Ozenne superbement restauré abritant la mairie annexe...La vie quotidienne est facilitée par la présence de nombreux commerces traditionnels, de tous les services pratiques : la poste, la mairie, la médiathèque, tout est à proximité. Vous accédez directement aux équipements sportifs et culturels, à un large réseau de pistes cyclables...Crèche, école Cuvier, collège Croix Daurade, lycée Raymond Naves..., tous les parents trouvent ici l'établissement scolaire adapté à leurs enfants, quelque soit leur âge.

Protégé de l'animation du centre-ville immédiatement accessible en bus ou en métro, en liaison avec tous les centres d'intérêt de la métropole, Croix Daurade est bien plus qu'un quartier, c'est l'atmosphère chaleureuse et conviviale d'un noyau villageois d'aujourd'hui dans Toulouse intra-muros. Un endroit privilégié pour y créer ses racines...



► Parc de la Maourine



## Une vie sereine au coeur du quartier.

Confidence Daurade porte bien son nom !

L'intimité de la vie de village de ce quartier se retrouve dans cette résidence. Avec ses 58 logements, du 2 au 4 pièces, répartis sur deux petits bâtiments, elle propose à ses habitants un cadre de vie calme et préservé.

Les volumes intérieurs allient confort et bien-être, au travers de belles pièces à vivre lumineuses et accueillantes. Chaque appartement dispose de salles de bains ou de salles d'eau entièrement faïencées, de grands placards aménagés ainsi que des terrasses ou des balcons généreux.

Son accès sécurisé avec visiophonie ainsi que les halls d'entrée spacieux vous garantissent la tranquillité dont vous avez besoin.

La conception architecturale s'appuie sur une alternance de volumes et d'encassements qui donne au bâtiment son rythme et sa personnalité.



Impasse du Cimetière de Croix-Daurade

## Des performances énergétiques haut de gamme

### Le choix du confort

- ▶ Carrelage grès émaillé en séjour, entrée, cuisine, bains et WC.
- ▶ Parquet flottant avec revêtement stratifié aspect bois pour les chambres et les dégagements.
- ▶ Salles de bains et salles d'eau entièrement faïencées.
- ▶ Peintures lissées dans les autres pièces.
- ▶ Chauffage gaz individuel avec programmateur centralisé par radiateur.
- ▶ Sèche-serviettes mixte.
- ▶ Meuble stratifié avec vasque simple ou double encastrée suivant plans, robinetterie mitigeuse, miroir et bandeau lumineux équipé de spots en salles de bains et salles d'eau.
- ▶ Jardins privatifs.

### Isolation optimale

- ▶ Menuiserie extérieure en PVC.
- ▶ Double vitrage.
- ▶ Isolation thermique renforcée (selon étude thermique BBC-Effinergie).

### Une résidence sécurisée

- ▶ Portail d'entrée : résidence équipée d'un visiophone et d'un lecteur Vigik résidant.
- ▶ Accès parkings sous-sol : portail motorisé, ouverture par télécommande.
- ▶ Portes halls d'entrée équipées de fermetures à ventouses électro-magnétiques et visiophone.
- ▶ Locaux motos et vélos fermés et sécurisés.

## Bouwfonds Marignan conçoit la préservation de l'environnement comme une priorité.

Fortement ancré au cœur des régions, Bouwfonds Marignan s'est forgé l'image d'un acteur respectueux des sites, du patrimoine et des spécificités locales. Cette démarche exigeante l'a conduit à se mobiliser très tôt en faveur de la préservation de l'environnement.

Le Groupe accentue constamment la mise en œuvre, sur des sites chaque année plus nombreux, de technologies d'avant-garde visant prioritairement à réduire les besoins énergétiques et à économiser les ressources naturelles. Après avoir été, en janvier 2008, le 1er promoteur national certifié NF logement Démarche HQE® (Haute Qualité Environnementale), Bouwfonds Marignan s'est engagé dès 2009 dans le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) pour proposer aujourd'hui à ses clients la sécurité de programmes aux normes les plus actuelles.



▶ Exemple de prestations et photos à caractère d'ambiance

## Toulouse, une attraction durable.

Capitale européenne de l'aéronautique et de l'espace (Airbus, EADS...), deuxième ville universitaire de France, Toulouse fait preuve d'une belle vitalité dans tous les secteurs de haute technologie. Elle concrétise des projets ambitieux (Cancéropôle, Montaudran Aerospace...) et développe de nouvelles zones d'habitat et des équipements d'envergure à la hauteur de ce dynamisme.

Son légendaire art de vivre, sa situation géographique entre Méditerranée, Océan et Pyrénées font le reste ; dans le peloton de tête des villes les plus attractives de France, elle accueille chaque année quelques 15 000 nouveaux habitants. Vivre à Toulouse, c'est choisir la qualité de vie ; y réaliser un placement immobilier, c'est prendre la bonne décision ; choisir un quartier de tradition et de qualité tel que Croix Daurade, c'est pérenniser votre investissement.



► Station Vélo Toulouse Raymond Naves

## Croix Daurade, en prise directe sur l'avenir.

Idéalement situé dans Toulouse, le quartier est à la fois tourné vers l'hyper-centre grâce aux lignes de bus et du métro et également proche des pôles économiques et industriels du Grand Toulouse, comme de l'aéroport de Toulouse Blagnac par accès à la rocade en 5 minutes via la route d'Albi.

Le quartier Croix Daurade profite également du renouveau du nord toulousain, la station Borderouge de la ligne B du métro est à seulement 12 minutes à pied. L'incontournable parc de la Maourine, est l'endroit idéal pour les ballades et envies de détente. L'ancien faubourg «à la toulousaine» offre donc un contexte idéal, une ambiance bucolique à l'heure de la modernité !



► Bibliothèque Municipale Croix Daurade



# Savourez votre bien-être en toute quiétude...

# TOULOUSE

## Confidence Daurade

### ACCÈS :

- ▶ Réseau routier : la Rocade Est à 500 mètres distribue les autoroutes A68, A61, A62 et A64.
- ▶ Gare SNCF : Gare Matabiau - TGV & Grandes lignes.
- ▶ Autobus :  
BUS Ligne 42 direction Clinique arrêt Luchet.  
BUS Ligne 44 direction Borderouge arrêt Luchet.
- ▶ Métro :  
Ligne B, station Borderouge, à douze minutes à pied, ou en 5 minutes par le bus 44.





## CONFIDENCE DAURADE TOULOUSE (31) - Midi-Pyrénées

**AZUR** Fixe : 01 71 73 92 29  
GSM : 06 98 03 26 36  
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27  
[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)



# Intérêt de la résidence

## Les + de l'emplacement :

A Toulouse, le quartier Croix Daurade, entouré de parcs publics et protégé de l'animation du centre ville. un véritable esprit de village à deux pas du centre ville

## De véritables atouts pour une mise en location rapide et durable :

- Les services et commerces à proximité de la résidence : Poste, Mairie annexe, médiathèque, crèches, écoles, collège et lycée. (Collège Croix Daurade, lycée Raymond Naves)
- Un accès rapide et direct à l'ensemble de l'agglomération toulousaine

## A 500m de la résidence :

- Rocade Est : accès aux autoroutes A68, A61, A62, et A64.
- A 12 minutes à pied de la résidence
- Ligne B du métro (station Borderouge)
- Aux pieds de la résidence Bus ligne 42 et ligne 44

## Les + de la résidence :

**Un gage de sécurité et de qualité :** une réalisation Bouwfound's Marignan

- Deux petits bâtiments à taille humaine comprenant en tout 58 logements du T2 au T4, insérés dans un cadre de verdure.
- Des pièces lumineuses, des appartements dotés de terrasses ou balcons.
- Accès à la résidence sécurisé
- Parking en sous sol

## Les + fiscaux :

Une diminution de l'imposition de 48 % à 100 % pour les contribuables payant de 4 802 € d'impôt par an à 10 997 €.

Acquisition d'un T3 au prix de 210 000 €, loyer mensuel prévisionnel de 645 €

**Revenus annuels fiscaux de l'acquéreur :** 70 000 €

## Épargne mensuelle moyenne sur 20 ans

- Pour 0 % d'apport : 531 €
- Pour 10 % d'apport : 401 €
- Pour 20 % d'apport : 272 €
- Pour 30 % d'apport : 145 €

Financement sur 20 ans au taux de 4.65 % par un prêt amortissable

# Intérêt de la résidence

## Les + patrimoniaux :

**Le marché immobilier toulousain :** le marché immobilier de Toulouse intra muros reste un marché dynamique dont les prix sont en progression constante, dynamisé par une croissance démographique supérieure à la moyenne nationale.

Évolution des prix (Indice immobilier INSEE-Notaires de France) sur le secteur de Toulouse:

- +2.4 % par an en moyenne sur 5 ans
- + 7 % en 2010-2011

## Une rente locative sécurisée :

Un mandat de gestion avec l'un des plus grands gestionnaires de France : Lamy Toulouse

Lamy, une filiale de nexity l'une des premiers opérateurs immobilier en France et à l'international : une véritable garantie de solvabilité et de compétence!

## Lamy Nexity c'est :

- 225 implantations en France. Des agences implantées sur l'ensemble du territoire et proches des immeubles gérés.
- 775 000 logements gérés
- 900 000 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces gérés
- 28 390 mise en location par an
- 3 100 collaborateurs

**Un secteur locatif et une demande locative importants sur Toulouse :** 64.3% des logements appartiennent au secteur locatif

Des baux de longues durées : la durée moyenne des baux d'habitation sur Toulouse est de six ans.