

SAINT-NAZAIRE

L'art de vivre

en centre-ville et bord de mer



RÉSIDENCE LE BEL AIR



Stradim



AZUR Fixe : 01 71 73 92 29
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com

Les charmes de Saint-Nazaire sauront vous conquérir instantanément... et pour longtemps !



- ▶ Grâce à sa situation centrale, la résidence Le Bel Air vous offre un accès aisé à tous les atouts de Saint-Nazaire : commerces, services, écoles, espaces sportifs et culturels...
- ▶ Quelques minutes vous suffisent pour aller admirer son littoral à la beauté intemporelle, ses 20 plages, ses criques et falaises, ses phares, son fort, ses monuments celtes...
- ▶ Vous apprécierez la modernité de sa "Ville-Port" avec ses boutiques, restaurants et cafés, le charme de ses nombreux parcs et jardins propices à la flânerie... entre autres merveilles !
- ▶ Non loin de Nantes et directement reliée à Paris grâce au TGV, Saint-Nazaire offre de multiples axes de développement aussi bien économiques que culturels...
- ▶ Vivre dans « la petite Californie bretonne », c'est aussi profiter du dynamisme d'un pôle industriel majeur donnant naissance aux plus somptueux géants des mers et du port le plus important de la façade atlantique.





RÉSIDENCE LE B

Cette nouvelle adresse de caractère au cœur de Saint-Nazaire vous convie à une qualité de vie rare en ville.

- ▶ Située à l'angle du boulevard de la Fraternité et de la rue Bel Air, la résidence épouse les contours d'un îlot urbain idéalement ancré au centre-ville, à deux pas des services et commerces.
- ▶ Cet élégant bâtiment aux allures de navire séduit par son architecture contemporaine aux lignes aussi audacieuses qu'harmonieuses et ses façades polychromes.
- ▶ Au-dessus d'un rez-de-chaussée dédié aux commerces et services, ses 4 niveaux réunissent des logements, du T2 au T4, spacieux, lumineux et aménagés avec le plus grand soin.
- ▶ Chaque appartement se prolonge par une véritable pièce supplémentaire à vivre : une loggia bien orientée, propice au calme et à l'intimité, ou une vaste terrasse en prolongement de grandes baies vitrées.



Les principales prestations

- ▶ Production d'eau chaude par panneaux solaires
- ▶ Isolation extérieure
- ▶ Chauffage gaz
- ▶ Pièces de jour carrelées
- ▶ Parquet stratifié dans les chambres
- ▶ Vastes terrasses carrelées
- ▶ Ascenseur
- ▶ Parking en sous-sol

EL AIR



Cap sur le bonheur !

- ▶ Pièces généreuses et lumineuses, aménagement moderne et personnalisé, balcon ou terrasse propice au farniente... votre appartement Stradim est entièrement conçu pour vous procurer un confort incomparable.
- ▶ Gage d'une sérénité longue durée, la maîtrise d'œuvre est réalisée par des artisans locaux, partenaires privilégiés du groupe Stradim, reconnus pour leur sérieux et leur savoir-faire.



Saint-Nazaire pratique



N471 à 2 mn
(Nantes à 53 mn)



Arrêt à 5 mn
(Gare routière)



Gare SNCF
à 2 mn



Zone d'activité
commerciale
Océanis à 8 mn



Aéroport de
Saint-Nazaire / Montoir
à 10 mn
Aéroport de Nantes
à 50 mn



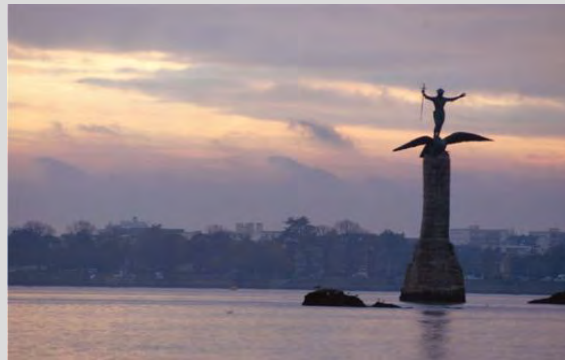
3 crèches,
6 haltes-garderies,
20 écoles élémentaires &
maternelles, 7 collèges,
7 lycées, IUT et université,
1 centre de loisirs



AZUR Fixe : 01 71 73 92 29
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com

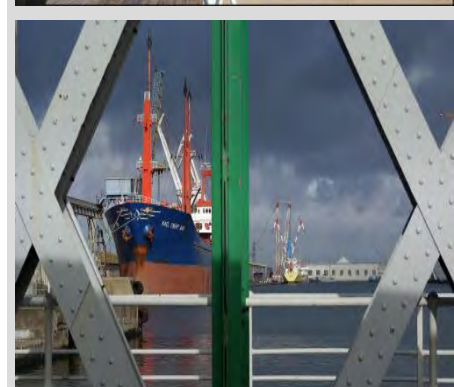


*Une adresse de caractère en plein centre de Saint Nazaire,
entre ville et mer*



ST NAZAIRE

Le Bel Air



Saint Nazaire, ville portuaire tournée vers l'avenir

Avec ses **68 000 habitants**, Saint-Nazaire est une ville dynamique et en perpétuelle évolution à seulement **40 minutes de Nantes**. La métropole Nantes - Saint-Nazaire, **plus grande métropole de l'ouest et 6e française** fait d'elle une ville jouissant de vrais atouts en terme d'économie et d'emploi.

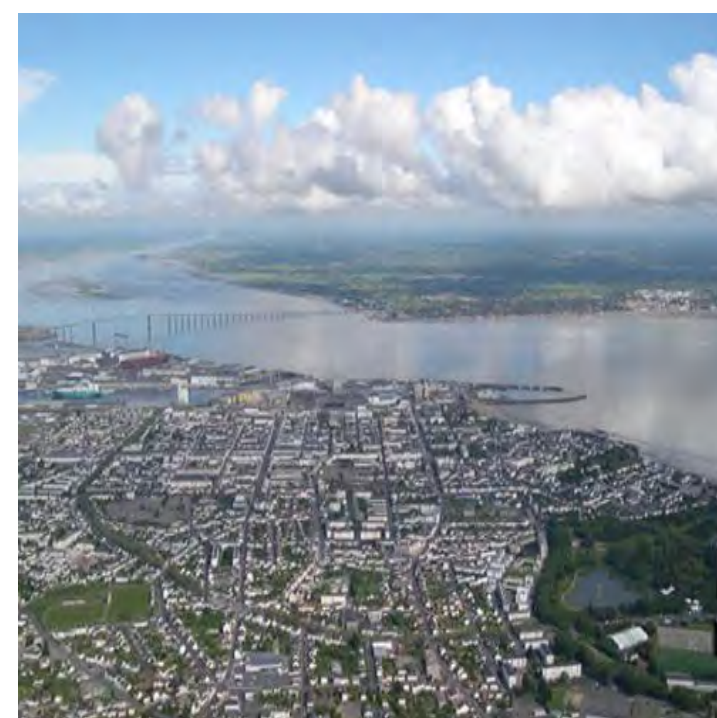
Directement reliée à Paris en 2h50 grâce au TGV, Saint-Nazaire offre de multiples axes de développement aussi bien économiques que culturels.

Pôle économique majeur grâce à son savoir faire historique dans le domaine de la **construction navale et aéronautique**, Saint-Nazaire est le **port d'échange de marchandises le plus important de la façade Atlantique**. La ville a donné naissance aux plus somptueux géants des mers.

Saint-Nazaire est aujourd'hui **une ville moderne, aérée, facile à vivre** et capable de projets audacieux et innovants.

Surnommée "la petite Californie bretonne", Saint Nazaire est **une ville à la mer** bénéficiant d'un littoral à la beauté intemporelle avec ses **20 plages**, ses criques et falaises, ses phares, son fort et ses monuments celtes.

Saint Nazaire, la "**Ville-Port**" est propice à la flânerie avec ses boutiques, restaurants et cafés, ainsi que le charme de ses **nombreux parcs et jardins**.



A deux pas du centre ville

Située dans un **environnement résidentiel** à l'angle du boulevard de la Fraternité et de la rue Bel Air, la résidence épouse les contours d'un îlot urbain idéalement ancré au centre-ville.

Grâce à sa **situation centrale**, la résidence offre un **accès aisé à tous les atouts de Saint-Nazaire** : commerces, services, écoles, espaces sportifs et culturels.

Proche des transports, le Bel Air se situe à environ **700m de la gare SNCF** et seulement **100 m du premier arrêt de bus**.

Cet élégant bâtiment **aux allures de navire** séduit par son **architecture contemporaine** aux lignes aussi **audacieuses qu'harmonieuses** et ses façades polychromes.

Au-dessus d'un rez-de-chaussée **dédié aux commerces et services**, ses 4 niveaux réunissent des logements, du T1 au T5, spacieux et lumineux.

Chaque appartement se prolonge par une véritable pièce supplémentaire à vivre : une loggia bien orientée, **propice au calme et à l'intimité**, ou une **vaste terrasse** en prolongement de grandes baies vitrées.



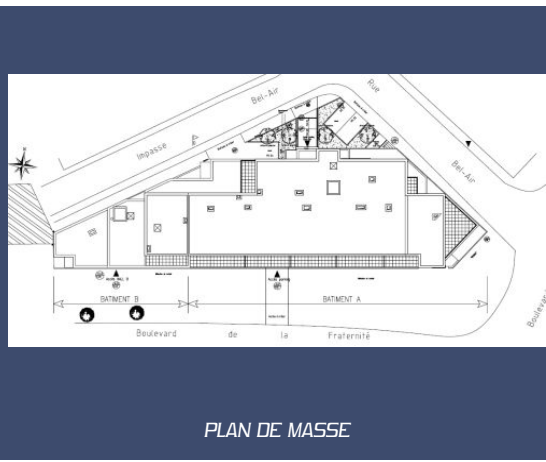
Loisirs, commerces et écoles à portée de main



VUE AERIENNE



REPORTAGES PHOTOS



PLAN DE MASSE



Emplacement résidence



Angle rue de Bel air



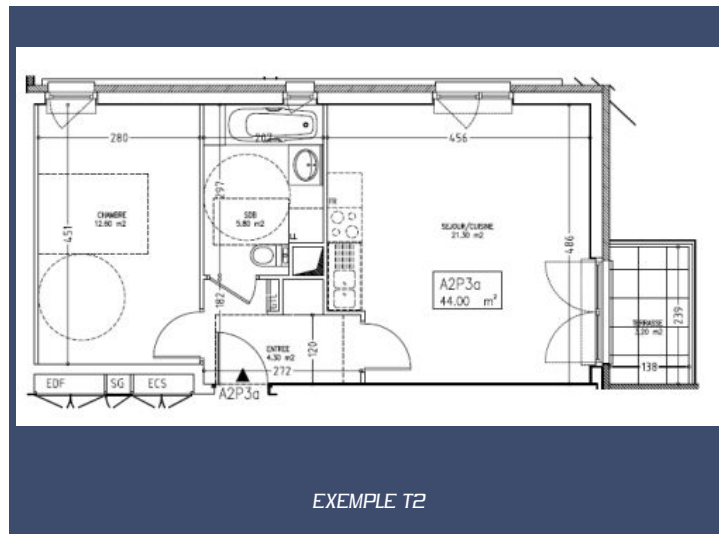
Petit collectif proche résidence



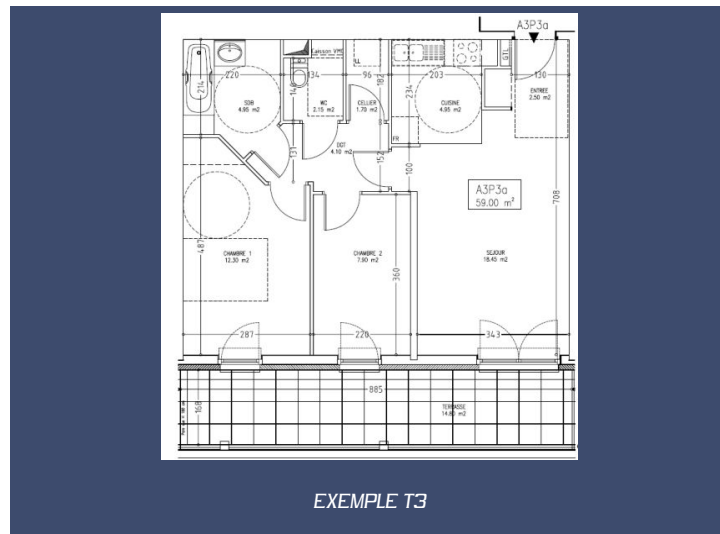
Voisinage impasse bel air



Voisinage rue de bel air



EXEMPLE T2



EXEMPLE T3



FONCIA

Le promoteur: Stradim

Côté sur Euronext/Alternext, Stradim s'est imposé par son sérieux et son professionnalisme comme un promoteur-constructeur incontournable en Alsace, sa région d'origine, comme en Champagne, Pays de Loire / Bretagne et dans le Sud-Ouest.

Le gestionnaire: Foncia

Depuis 1972, FONCIA se définit comme le Leader de la gestion (locative et gestion de copropriété) et de la transaction immobilières en France. 1er gestionnaire de biens locatifs en France pour les biens d'habitation, Foncia s'engage vis-à-vis des propriétaires en terme de rigueur, de responsabilité, de sécurité, d'efficacité et de simplicité. Foncia a rejoint le Groupe Banque Populaire au cours de l'année 2007.

FRAIS PRIS EN CHARGES	PROMOTEUR	INVESTISSEUR
Intérêts intercalaires		X
Frais de notaire		X
Frais d'hypothèques		X
Frais de dossier		X

LE MANDAT :

• **Durée du mandat :**
3 ans

• **Païement des loyers :**
trimestriel à terme échu le 10 du mois suivant

• **Renouvellement du mandat :**
par tacite reconduction

• **Prise effet du mandat :**
A la livraison

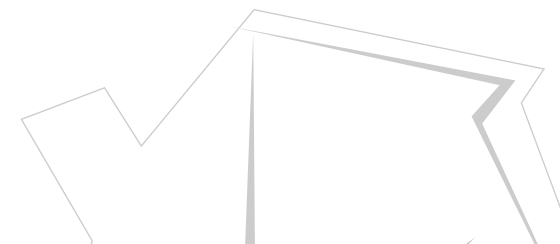
• **Garanties :**

- **Loyers impayés:** 100 % du loyer et des charges sans franchise et sans plafond

- **Carence du locataire:** 6 mois de loyers avec franchise de 3 mois

- **Vacance du locataire:** 36 mois de loyers par période de 6 mois avec franchise d'un mois en cas de congé classique et deux mois en cas de congé réduit

- **Dégradation immobilière:** pas de plafond



Votre investissement en quelques points

Dépôt de garantie	Encaissable, Montant : 1500€
Date de notification	quatrième trimestre 2011
Notaire de l'opération	MENANTEAU
Assurance propriétaire non occupant	A la charge du bailleur
Charges de copropriété	env 1,50€/m /mois (1/3 propriétaire)
Taxe foncière	Env. 1 mois de loyer
Références cadastrales	TT 100 - TT 101 - TT 102
N° PC	N° 044 184 08 T1301 accordé le 19/07/2010
Adresse	2 boulevard de la fraternité 44600 ST NAZAIRE

Les atouts du programme

- Saint Nazaire, agglomération de 115 000 habitants proche de Nantes.
- Pôle industriel majeur de la construction navale et aéronautique.
- Le Bel Air, une situation centrale, accès aisé à tous les atouts de la ville.
- Une architecture contemporaine aux allures de navire.



Fiscalité	SCELLIER *
Livraison	Quatrième trimestre 2012
Moyenne de prix	De 72 000,00 € à 254 000,00 € TTC
Rentabilité brute	3,51 % à 4,33 % Loyer brut

** Dans le cadre du dispositif fiscal présenté nous rappelons que le non-respect des engagements de location liés à l'investissement entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.*

