

LES JARDINS DE BEAUMANOIR

TRÉLAZÉ (49800)

POUR VIVRE...



... OU INVESTIR

Écoute, Rigueur, Sérénité

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

Au cœur d'un cadre exceptionnel et rare,
Profitez de 36 Appartements et de 26 Maisons.

**PRIX DIRECT
PROMOTEUR**

NOS APPARTEMENTS

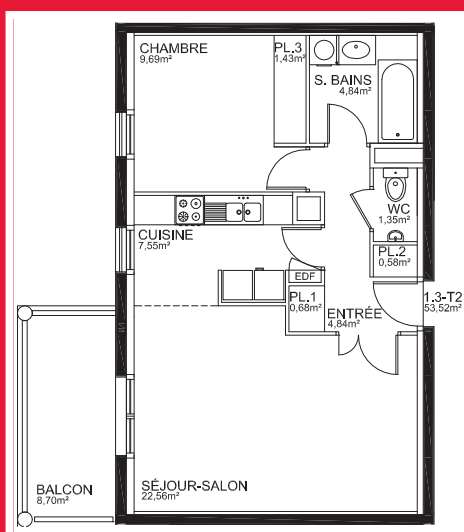
LES JARDINS DE BEAUMANOIR

**Un projet,
Une envie...**



**Résidence Principale
ou
Investissement**

Exemple de T2

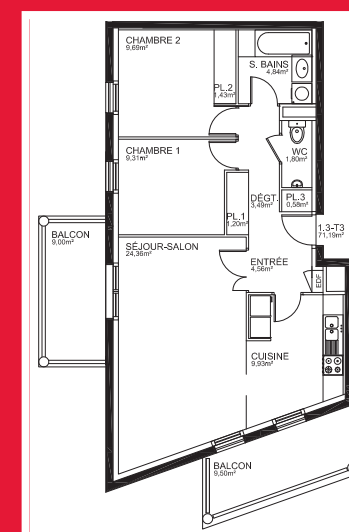


GRAND STANDING :

Une douceur de vivre
Du Studio au T3
Bénéficiez d'un large choix
sur la décoration intérieure

Aux normes B.B.C.
(Bâtiment Basse Consommation)

Exemple de T3



TRÉLAZÉ, la cité Bleue Une localisation idéale Quartier Beaumanoir

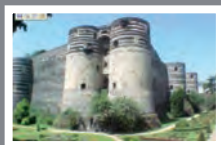
Prestations

Les Chiffres:

- Près de 13 000 habitants
- Agglomération Angevine : 31 Communes et 270000 habitants
- A proximité du pôle universitaire d'Angers avec plus de 30000 étudiants

Les Atouts de cette localisation:

- A proximité de l'Espace Anjou
- A proximité du Village Santé
- Trélazé, une ville dynamique en pleine expansion



Pour le confort:

- B.B.C. (Bâtiment Basse Consommation)
- Parquet dans les chambres
- Carrelage cuisine et séjour
- Chauffage individuel par convecteurs avec programmeur journalier
- Volets roulants électriques avec télécommande
- Isolation phonique
- Isolation thermique
- Grandes terrasses et/ou jardins sur la majorité des biens (suivant plans)

Actualités :

- Tramway
- Médiathèque

Pour votre sécurité:

- Interphone pour les appartements

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



Adresse du programme :
Bureau de vente sur RDV
7, rue de la Tour
49800 TRÉLAZÉ



Intérêt de la résidence

Les + de l'emplacement :

Trelazé une commune intégrée à la communauté de commune "Angers Loire Métropole"

Angers Loire Métropole c'est :

- 283 000 habitants
- deuxième agglomération pour l'attractivité économique selon le magazine l'Entreprise
- Troisième agglomération du Grand Ouest après Rennes et Nantes
- 16 542 entreprises :
 - Dans l'industrie électronique; Acer,Bulls, Eolane, Eurintel,Evolis, Nec Computers Thomson.
 - Dans l'industrie agro alimentaire: rioche Pasquier Sopafi, Cointreau, Giffard, Sica Pomanjou, Soviba.
 - Dans l'industrie de la santé: Novartis Seeds, Farméa, Zach System et Intervet Sa et R&D
 - Dans l'industrie des équipementiers: Hormis Scania Production,Bosch, Dana Corporation, Valeo et Pilote,Alcan Aviatube, Artus Kollmorgen, Rapidex, ThyssenKrupp Ascenseurs.

Angers Loire Métropole c'est aussi un pôle majeur d'activités économiques dans le tertiaire avec :

- Les prestataires de services Logistique et Transport:Seillery et Ageneau, MLP, Mory Group, DHL, Sernam, Geodis, Système U.
- Le MIN Val de Loire Angers d'étends sur 11 hectares où l'on compte 70 entreprises, plus de 600 emplois. C'est un marché de gros, alimentaire avec plate-forme de distribution et stockage frigorifique destiné aux professionnels.
- De nombreuses entreprises relevant du secteur de la finance : Afone, Agrica, CNP Assurances, Crédit Agricole Anjou Maine, Europ Assistance, Fiducial, Groupama Pays de la Loire, Médéric, Mutuelle de l'Anjou, Stream... Commerce.

La ville de Trelazé :

- 12 000 habitants
- Une ville qui appartient à la première couronne d'Angers et fait figure d'exception : Les populations s'éloignent en effet de plus en plus d'Angers et de la première couronne, à l'exception notable de Trélazé, qui gagne 1 000 habitants en 9 ans, grâce à une politique volontaire d'urbanisme.

La localisation de la résidence : Un quartier résidentiel dont l'habitat se compose de maisons individuelles construites dans la tradition angevine : toit en ardoise, façade pierre.

Principaux services publics à proximité :

- Collège Jean Rostand : 900 m de la résidence
- École primaire : 900 m de la résidence
- Écoles primaire : 5 minutes de la résidence;
- Mairie centre ville : 4 minutes de la résidence
- Clinique Saint Joseph : 3 minutes

Accès :

- Centre ville d'Angers : 4.3 km : 8 minutes
- A 7km de l'A11 : direction Paris
- a 10 minutes de l'A87 : direction Cholet, la Roche sur Yon.

Intérêt de la résidence

Les + de la résidence :

- Un programme de 6 villas T5 + garages + terrains
- Des villas sur deux niveaux
- Des logements haut de gamme :
 - Bâtiment basse consommation, majoration de la réduction d'impôt
 - parquet dans les chambres
 - Carrelage dans les cuisines et séjours
 - Isolation phonique et thermique
 - Grandes terrasses et jardins
 - Une architecture moderne qui propose de larges ouvertures sur la lumière extérieure, terrasses à l'étage et en RDC.

Les + fiscaux :

Une diminution de l'imposition de 55 % à 100 % pour les contribuables payant de 5 983 € d'impôts par an à 15 180 €

Acquisition d'une villa T5 au prix de 315 000 €, loyer mensuel prévisionnel de 960 €

Revenus annuels fiscaux de l'acquéreur : 90 000 €

Épargne mensuelle moyenne sur 25 ans :

- Pour 0 % d'apport : 681 €
- Pour 10 % d'apport : 510 €
- Pour 20 % d'apport : 340 €
- Pour 30 % d'apport : 171 €

Financement sur 25 ans par un prêt amortissable au taux de 4.65%

Taux d'endettement inférieur à 30% .

Les + patrimoniaux :

Un investissement patrimonial, plus value ++

Les maisons individuelles un marché porteur en terme de croissance des prix :

Évolution de l'indice immobilier sur le secteur d'Angers pour les maisons : + 3.08 % par an en moyenne sur les cinq dernières années. 2010 : + 8.7 %

Valorisation du patrimoine immobilier sur 25 ans :

Pour l'acquisition d'une villa T5 au prix de 315 000 €

Hypothèse basse de revalorisation à 1 % par an : Capital acquis sur 25 ans : 403 966 €

- Une plus value de 88 966 €

Hypothèse de revalorisation marché à + 3.08 % par an (moyenne sur les cinq dernières années de l'évolution de l'indice immobilier INSEE):

- Capital acquis sur 25 ans : 672 466 €
- Une plus value de 357 466 €