

UNE RÉSIDENCE INTIMISTE

TEINTÉE DU CHARME TOULOUSAIN

De jolies façades claires, des tuiles de terre cuite, des espaces verts soignés... Petite copropriété de 24 logements seulement, la résidence prend place le long de la tranquille Rue des Acacias avec son identité affirmée. L'architecture est sobre, les espaces de vie baignés de lumière ouverts sur de vastes extérieurs. Les appartements résolument contemporains avec leurs beaux volumes et leur design confortable, accessible et épuré.

Le Jardin des Violettes met à la disposition de ses résidents des espaces communs végétalisés, qui seront autant de lieux de rencontre. Entièrement sécurisée, votre résidence offre, parmi ses nombreux atouts, des places de stationnement privées et des prestations soignées. Dans un secteur à forte demande, elle sera la garantie d'un investissement d'avenir au sein d'un cadre de vie sans égal.



À PROXIMITÉ



ENSEIGNEMENT

- Centre multi-accueil et relais d'assistantes maternelles Pom d'Api à 10 minutes à pied.
- Écoles maternelles du Centre (2,8 km) et Buffebiau (3,8 km).
- Écoles élémentaires Jean Jaurès (1 km), La Peyronette (2,1 km) et Buissonnières (3,5 km).
- Collège Jacques Mauré (2,9 km).
- Lycées Toulouse Lautrec (à 9 km) et Raymond Naves (10 km).
- Université Toulouse - Jean Jaurès accessible en 20 minutes en voiture.



LOISIRS

- Aire de jeux / Vie associative active.
- Piscine municipale et Saint Alban Omnisports à 2 km.
- Saint Alban Tennis Club.
- Salle des fêtes à 7 minutes à pied.
- Boulodrome Oren Latapie à 10 minutes à pied.
- Base de loisirs de Sesquières à 7 km.
- Musée Aéroscopia à 13 km.



COMMERCES

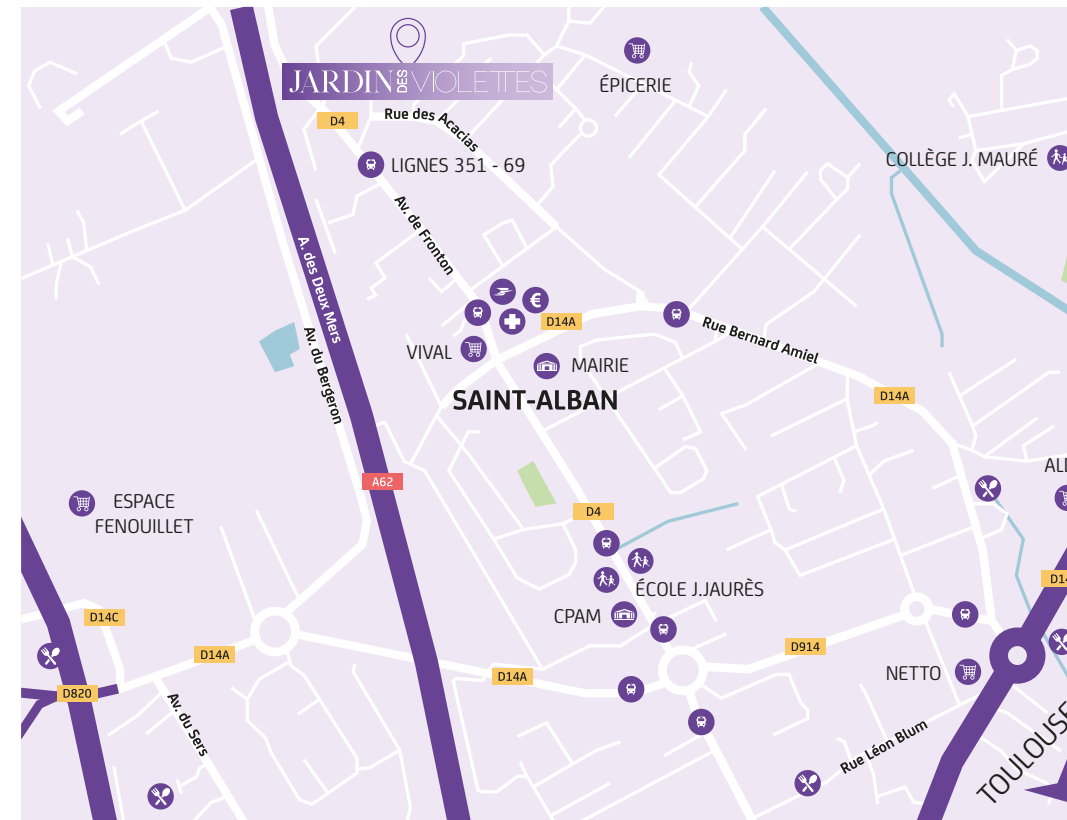
- Supermarché Aldi à 1,9 km.
- Centre Commercial Fenouillet à 2 km.
- Intermarché et Drive Gratentour à 7 minutes en voiture.
- Commerces et services de proximité.

JARDIN DES VIOLETTES

24/26, rue des acacias

SE DÉPLACER

- Embranchement de l'autoroute A62 Bordeaux - Paris à 10 minutes en voiture, par l'échangeur N°11 Bruguières.
- Lignes de bus 351, 63, 69 à quelques minutes à pied et liaison avec la ligne B du métro pour rejoindre Toulouse.
- Gare de Lacourtenour à 7 minutes en voiture (Halte)
- Gare Toulouse Matabiau à 24 minutes en voiture (TGV)
- Aéroport de Toulouse-Blagnac à 20 minutes en voiture.
- Lac du Bocage à 15 minutes en voiture.



- ARRÊT DE BUS
- ADMINISTRATIF
- ÉCOLES
- COMMERCES
- PHARMACIES
- RESTAURANTS
- BANQUES
- POSTE



ENGAGEMENTS DURABLES

Restons en contact
05 87 88 11 20
toulouse.nexity.fr @nexitytoulouse

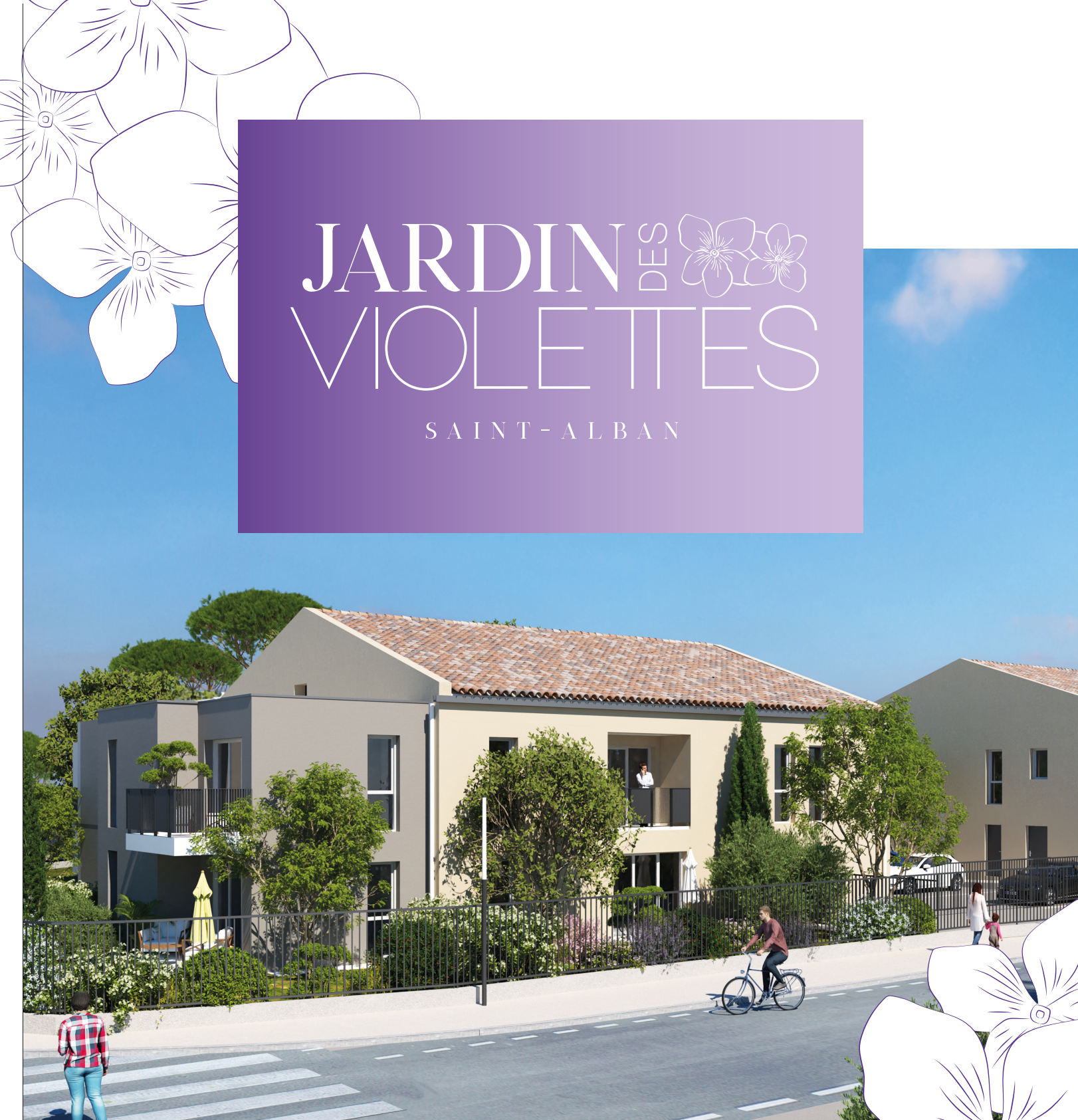
ESPACE DE VENTE
 > 18 rue Ozanne, 31000 TOULOUSE (métro Carnes)
 Du lundi au vendredi de 10h à 12h30 et de 14h à 19h et le samedi de 10h à 12h30 et de 14h à 17h
 > NOS CONSEILLERS SE DÉPLACENT ÉGALEMENT CHEZ VOUS.

EXIGEZ + DE L'IMMOBILIER
 Des garanties uniques pour accompagner votre vie immobilière.*

- ASSISTANCE 24H/24
- PROTECTION REVENTE
- SÉCURITÉ LOCATIVE
- SOLUTIONS CRÉDIT

*Voir conditions détaillées sur www.nexity.fr

(1) Le dispositif dit PINEL est codifié à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts, il est réservé aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent avant le 31 décembre 2024, un logement neuf respectant des caractéristiques thermiques qui peuvent varier en fonction de la date de dépôt de la demande du permis de construire dans une résidence devant faire l'objet d'une labellisation BBC EFFINERGIE 2005 ou construite conformément à réglementation thermique dite RT 2012, destiné à être loué ou à titre de résidence principale à des locataires présentant un niveau de ressources plafonné et moyennant des montants de loyers également plafonnés. Le logement doit être situé en zone dite tendu (zone A, A bis et B1). Les logements neufs situés en zone B2 et C restent éligibles (toutes les autres conditions étant par ailleurs remplies) dès lors que le permis de construire a été déposé avant le 31 décembre 2017 et l'acte de vente définitif signé avant le 15 mars 2019. Le dispositif PINEL permet de bénéficier d'une réduction d'impôts de 12% si l'engagement de location est pris pour six ans ou de 18% si cet engagement est pris pour 9 ans. L'engagement de location peut être prorogé pour atteindre une durée de 12 ans. La prorogation de l'engagement de location ouvrant droit à une nouvelle réduction d'impôts. Le pourcentage de réduction s'apprécie par rapport au coût d'acquisition dans la limite d'un montant de 300 000 € et dans la limite d'un prix de 5 500 €/m² et d'un montant de 300 000€ par année d'imposition. Le contrat de location doit être signé dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. L'éligibilité au dispositif de réduction d'impôt dépend du lieu de situation du logement. En outre les logements acquis à compter du 1er janvier 2015 peuvent être donnés en location à des ascendants et des descendants. La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement, ou de son acquisition si elle est postérieure, et imputée dans un premier temps sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des années suivant la période de son engagement de location à raison d'une fraction (1/6e ou 1/9e) de son montant total au titre de chacune de ces années, sans report possible. Le bénéfice de cette incitation fiscale entre dans le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du CGI. Comme toute acquisition immobilière, réaliser un investissement locatif suppose d'apporter une attention particulière notamment de s'assurer de votre capacité d'emprunt. Par ailleurs et pour calculer la rentabilité escomptée d'un investissement immobilier, il convient de prendre en compte le contexte fiscal (se renseigner sur les taxes locales applicables dont la taxe foncière, sur votre régime fiscal concernant les revenus locatifs et le cas échéant l'ISF...), le contexte économique (vérifier le niveau des loyers pratiqués dans le secteur qui peuvent être inférieurs au plafond des loyers du dispositif PINEL, et plus généralement tenir compte des intérêts d'emprunt, des charges de copropriétés non récupérables, du coût de l'assurance propriétaire non occupant, des éventuels frais de gestion...). **Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. L'attention de l'acquéreur est attirée sur les risques afférents à un investissement locatif (ex. non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, absence de locataire, loyers impayés, évolution défavorable du marché locatif) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement.** Nexity Midi-Pyrénées, SAS au capital de 100 000 €, siège social 19, rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 PARIS Cedex 6 - RCS Paris 305 164 881. Architecte : LETELLIER - Illustration non contractuelle à caractère d'ambiance, libre interprétation de l'artiste - ©KUTCH STUDIO - Création : Résonance 07/22 - RCS Montpellier 840638217.



La vie ensemble

SAINT-ALBAN

UNE TERRE DE BIEN-ÊTRE
AU SEIN D'UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE

Lovée entre les rives de l'Hers et le paisible Canal latéral à la Garonne, non loin de l'embouchure du Canal du Midi, la commune de Saint-Alban offre un cadre de vie résolument pratique dans un environnement prisé.

Avec son tissu associatif dense, ses transports doux et ses nombreuses entreprises locales, la commune aux 6000 habitants fait preuve d'un dynamisme remarquable.

Tandis qu'à 15 minutes seulement, Toulouse rayonne par son attractivité économique. Berceau de l'industrie aéronautique et spatiale, principale ville étudiante de France, la Ville Rose connaît un essor démographique florissant et constitue un important bassin d'emplois, tourné vers l'innovation et la technologie. Ce sont en tout près de 15 000 nouveaux arrivants, cadres, entrepreneurs, étudiants, qui se laissent séduire chaque année par la douceur de vivre typique du Pays de la Violette.



JARDIN DE VIOLETTES

UN ESPRIT VILLAGE
AUX PORTES DE LA VILLE ROSE









Parfaitement connecté à l'hypercentre toulousain grâce aux lignes de bus Tisseo et aux axes routiers tout proches, votre quartier bénéficie d'une position stratégique. L'autoroute A62, accessible depuis la commune de Bruguières, offre une liaison rapide avec le pôle d'activité nord de l'agglomération toulousaine.

Le petit plus ? **Une toute nouvelle ligne de TGV prévue pour 2030, et qui reliera Toulouse à Paris en 3h30 !**

Propriétaires ou investisseurs, vous profiterez sur place de toutes les commodités et services du quotidien. Boulangerie, commerces, pharmacie, poste, services bancaires et médicaux mais aussi équipements scolaires de la maternelle au lycée parfaitement desservis par les transports en commun.

Entre nature et vie citadine, les activités s'enchaînent et ne se ressemblent pas grâce aux restaurants, associations culturelles et infrastructures sportives proposées par la commune. A 2 km seulement, le centre commercial de Fenouillet offre une vaste diversité d'enseignes pour toute la famille tandis que de nombreuses promenades ombragées n'attendent que d'être découvertes, à pied ou à vélo.

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

-  24 appartements en R+1, du 2 au 4 pièces.
-  Jardins privatifs pour les logements en rez-de-chaussée.
-  2 places de stationnement par logement.
-  Programme éligible à la loi Pinel⁽¹⁾.
-  Carrelage au sol.
-  Volets roulants motorisés dans les pièces principales.
-  Salles de bain et salles d'eau équipées (douche ou baignoire, meuble vasque, miroir LED).
-  Chauffage électrique.

