VOUS AVEZ TOUT POUR

INVESTIR

AMBARÈS-ET-LAGRAVE | BORDEAUX

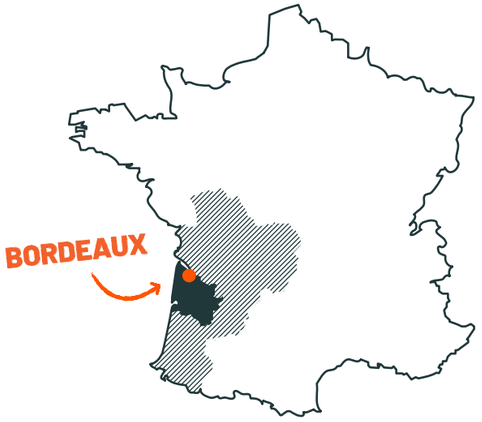
RÉSIDENCE AFFAIRES

CAP WEST
IMMOBILIER




BORDEAUX
AMBARÈS-ET-LAGRAVE

LA CARTE



GIRONDE
NOUVELLE AQUITAINE
AMBARÈS-ET-LAGRAVE

LE DÉPARTEMENT

111 400 ha
de vignes

65 appellations
d'origine contrôlée

2e département
forestier de France

7,9 millions
de séjours

35 sites
classés

LA RÉGION

3e vignoble
d'Europe

Une agriculture leader
pour les signes officiels de qualité et d'origine (AOP, Label rouge...)

2h PARIS BORDEAUX

1re destination
des touristes français
(+ de 32 millions chaque année)

Des filières d'excellence

- Aéronautique,
- Numérique,
- Matériaux avancés,
- Bois et industrie papetière,
- Agroalimentaire et agriculture,
- Chimie verte et éco-procédés,
- Santé,
- Tourisme,
- Silver économie,
- Cuir, luxe, textile et métiers d'art
- ...

3 grands ports maritimes
La Rochelle - Bordeaux - Bayonne

AMBARÈS-ET-LAGRAVE

Aux portes de Bordeaux

Grand port maritime et ville de commerce, Bordeaux est synonyme d'échanges et de transit. Cette ville connaît une ascension étonnante car elle est l'une des villes les plus attractives mais surtout active.
Reconnue capitale mondiale du vin et riche d'un patrimoine historique atypique, Bordeaux est régulièrement sous les feux des projecteurs de classement et de labels vantant ses qualités économiques et touristiques.

Au sein de la métropole Bordelaise, Ambarès-et-Lagrave est une commune dynamique car elle connait un fort développement démographique ainsi qu'un potentiel de développement économique autour de la gare TER de La Grave. Située au Nord-Est de l'agglomération bordelaise, la commune d'Ambarès-et-Lagrave occupe aussi une position centrale au cœur de la presqu'île d'Ambès, dont elle est la commune la plus importante.

Cette attractivité est accentuée avec l'arrivée du RER métropolitain prévue en 2028. Ces projets d'aménagement permettront de concevoir les futurs quartiers en adéquation avec les atouts de la région et les réseaux de transports intercommunaux.



AVENUE DE L'ENTRE-DEUX-MERS
33440 AMBARÈS-ET-LAGRAVE




CAP WEST

RÉSIDENCE AFFAIRES

ESPACES, SERVICES & ENVIRONNEMENT VERDOYANT

Promoteur-exploitant et copropriétaire, CAP WEST Groupe est partie prenante dans chacun de ses programmes immobiliers.

CAP WEST Résidences & Affaires est une marque partenaire des voyageurs d'affaires et de la mobilité des entreprises. Véritable alternative à l'hôtellerie traditionnelle, sa raison d'être est d'accompagner les voyageurs, individuels ou en groupe, à travers des solutions d'hébergements et de services conçues et dédiées aux séjours de moyenne à longue durée. Plus que jamais, espace, liberté et flexibilité paraphrasent l'esprit de notre marque.

Périurbaine, la résidence est conçue pour favoriser les espaces dédiés à l'environnement naturel et paysager.

Résidence sécurisée	**Vidéo surveillance**
Salle de sport	**Parking privé**





APPARTEMENTS « PRÊTS-À-VIVRE »

SPACIEUX, LUMINEUX ET FONCTIONNELS

80 appartements du studio au T3, de 26 à 70 m²

Espace et lumière naturelle sont les principaux atouts intérieurs auxquels s'ajoute un aménagement fonctionnel pour travailler confortablement ou se détendre sereinement.

Intégralement meublés, tous les intérieurs sont pourvus d'une literie de gamme hôtelière et d'un canapé-lit convertible.

Compacte, la kitchenette intègre équipements électroménagers et modules de rangement. Elle peut se faire discrète en se fermant comme un placard au style contemporain. Indépendante, la salle d'eau se veut spacieuse avec pour confort un large bac à douche (170x80 cm).

- **Baie-vitrée avec terrasse ou balcon**
- **Literie double de gamme hôtelière**
- **Canapé convertible**
- **Kitchenette équipée**

VOUS AVEZ TOUT POUR INVESTIR

L'investissement immobilier est un placement attractif de premier ordre, il convient à de multiples projets, notamment celui de préparer sa retraite, de bénéficier de revenus complémentaires tout en soulageant sa fiscalité ou simplement se constituer un capital patrimonial.



LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL

UN INVESTISSEMENT AUX MULTIPLES LEVIERS

Le régime du Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) apporte des réponses à toutes ces attentes via ces leviers économiques. Au-delà de ces attraits économiques immédiats et à long terme, il est tout aussi intéressant de prendre en considération l'encadrement juridique rattaché à la résidence. Celui-ci permet de déléguer les contraintes et la gestion opérationnelle auprès d'un professionnel à travers le bail commercial.

Un cadre fiscal économique

Le statut LMNP est l'équilibre idéal entre l'investissement locatif et son potentiel fiscal.

Dès l'acquisition, le **remboursement de la TVA** perçu par l'acquéreur lui permet de réduire de manière significative le coût de financement de son acquisition immobilière. Sur le long terme, **les revenus locatifs sont neutralisés fiscalement** (catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux).

Achat neuf et « clés en main »

Le prix d'acquisition du bien immobilier s'entend « acte en main » incluant les frais de procuration, les frais d'acte notarié dont les frais hypothécaires.

Durant la période de vente en état futur d'achèvement, les frais de dossier (forfait) et les intérêts intercalaires restent à la charge du promoteur-constructeur. **Sans surprise, le prix du bien demeure identique jusqu'à la livraison du bien.**

Gestion déléguée et sereine

Dans le cadre du bail commercial qui lie le propriétaire et l'exploitant, **la gestion locative lui est déléguée** en sa qualité d'opérateur hôtelier. Ce dernier assure ainsi tout le processus commercial et opérationnel de son activité avec la fourniture de services para-hôteliers auprès d'une clientèle de voyageurs. L'investisseur se libère des contraintes quotidiennes.

Loyers sécurisés

Les conditions de versement et de révisions périodiques **des loyers sont sécurisées** à travers le bail commercial dont l'engagement est établi pour une durée minimale de 9 ans. Ainsi, le propriétaire perçoit ses loyers de manière fixe et régulière sur le long terme.

VOUS AVEZ TOUT POUR

INVESTIR

AMBARÈS-ET-LAGRAVE | BORDEAUX

www.capwestgroupe.com	**02 51 81 02 02**

© Document et photos non contractuels - Illustrations : ATIX ILLUSTRATIONS & Adobe stock
Tous droits réservés - S.A.S.U CAP WEST GROUPE - RCS 454 023 946 - Siège social : 30 rue de l'Europe - 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE

48.862725 2.287592