

Epargne immobilière
Nue-propriété Immobilier neuf



Balma.
un environnement
résidentiel de qualité,
aux portes de
Toulouse



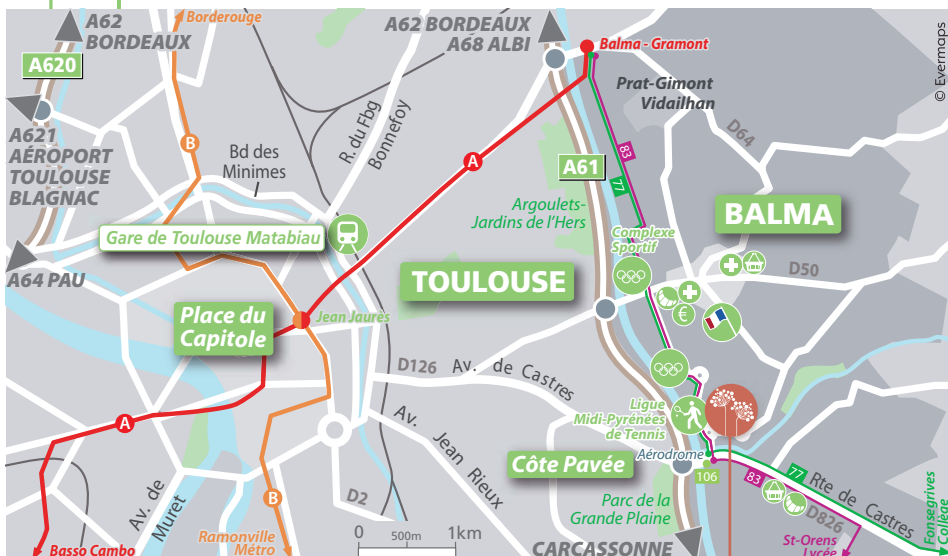

Les allées de Naïa



Balma

Dans le prolongement de la Côte Pavée, quartier huppé de Toulouse

Limitrophe de Toulouse, Balma est une commune recherchée de la métropole occitane. À 5 minutes en voiture de la Côte Pavée, élégant quartier aux maisons de standing, et à 20 minutes de la place du Capitole, centre historique de Toulouse, Balma associe vitalité économique et qualité résidentielle. Au cœur des infrastructures de transport locales, Balma est la seule ville de la communauté urbaine à être reliée au centre-ville de Toulouse par le métro (station Balma-Gramont) et sa desserte routière permet de rejoindre l'aéroport international de Toulouse-Blagnac en 15 minutes.



Les allées de Naïa

Avenue Charles de Gaulle
31130 Balma



Quartier de la Côte Pavée



Centre-ville de Balma



Place du Capitole

Au sud de Balma, dans un secteur recherché

Dynamique et vivante, Balma offre un cadre de vie préservé et tourné vers la nature qui séduit les jeunes cadres et les familles en quête d'art de vivre. Pionnière en matière de développement durable, Balma possède de nombreux espaces verts (le bois de Lagarde, le lac Saint-Clair) et a créé des kilomètres de chemins piétonniers et de pistes cyclables à travers la ville. En constant essor, elle poursuit son déploiement environnemental avec la construction d'un vaste éco-quartier qui regroupe commerces et entreprises. Abritant la ligue Midi-Pyrénées de tennis et de nombreuses installations sportives, Balma constitue également une adresse de choix pour les loisirs.

C'est au sein du quartier le plus prisé de Balma, au sud de la ville dans un bel environnement résidentiel, que se situent "Les Allées de Naïa".



Lac Saint-Clair à Balma



A 20 minutes de la place du Capitole

En métro

Station "Balma-Gramont" à 10 min en voiture, accès à la place du Capitole en 8 min.

En bus

8 lignes reliant Balma au métro toulousain (20, 35, 51, 72, 74, 77, 83 et 84).

En train

Gare TER Toulouse-Matabiau à 20 min en voiture par la D126.

En voiture

D126 vers le quartier de la Côte Pavée en 5 min et vers la place du Capitole en 20 min, accès par le périphérique de Toulouse sorties 15, 16 et 17.

En avion

Aéroport de Toulouse-Blagnac à 15 min en voiture par l'A61.



Place de l'Église à Balma

Les allées de Naïa



Vue sur le bâtiment F depuis l'allée piétonne



Une architecture méridionale ouverte au soleil toulousain

Inspirées des villas méditerranéennes, "Les Allées de Naïa" font la part belle aux ouvertures et surfaces extérieures afin de profiter pleinement des 300 jours de soleil par an de la région. Avec 2 étages surmontés d'appartements aux vastes terrasses, "Les Allées de Naïa" s'intègrent parfaitement dans leur environnement verdoyant.



Construction



Prestations

Aspect extérieur

- Façades en enduit de tons gris clair et blanc
- Toitures en tuiles
- Garde-corps métalliques

Parties privatives

- Grès avec plinthes assorties dans l'entrée, le séjour et les chambres
- Dans la salle de bains : faïence murale, meuble-vasque avec bandeau et miroir
- Volets roulants
- Chauffage individuel au gaz

Parties communes

- Hall d'entrée décoré par l'architecte
- Espaces verts paysagers
- Vidéophone et système Vigik



▶ Accès piétons ▶ Accès voitures ▶ Accès parkings

Un immeuble
de standing, en
harmonie avec
l'environnement
naturel du site

Les "Allées de Naïa" s'inscrivent dans un environnement privilégié, composé de maisons individuelles avec jardins et de petits immeubles de standing. Très aéré et abondamment arboré, il forme un cadre de vie paisible et plaisant, à l'image du quartier qui l'accueille.

Ouverts sur l'extérieur, les appartements PERL profitent au maximum de leur cadre naturel et sont tous prolongés de jardins privés, de terrasses ou de balcons.



Calendrier prévisionnel

- 4^{ème} trimestre 2016 :
Début des travaux et signature des actes notariés
- 3^{ème} trimestre 2018 :
Livraison et début de la période
d'usufruit temporaire

Durée de l'usufruit temporaire : 16 ans

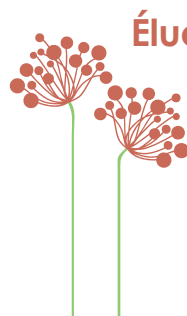


Vue sur les bâtiments C et D depuis l'allée piétonne

Une ville en plein essor dans une agglomération tournée vers l'avenir

Quatrième agglomération française avec 1,2 million d'habitants. Portée par le dynamisme de l'aéronautique franco-allemande, Toulouse s'est hissée au rang de première ville européenne des activités spatiales et aéronautiques. Technopole tournée vers l'avenir, avec des centres de recherche, des industries de pointe et des pôles de compétitivité dans les domaines de l'espace, de la santé et de l'agroalimentaire, elle constitue un bassin de 450 000 emplois, que viennent enrichir de nombreux campus universitaires regroupant plus de 100 000 étudiants.

Abritant plusieurs milliers d'emplois, la ville de Balma est l'un des moteurs de cette dynamique. La création de zones d'activités tertiaires (Vidailhan, Prat-Gimont...) ainsi que d'un vaste éco-quartier au cœur de la ville sont parmi les projets phares qui vont contribuer à accueillir les 15 000 habitants supplémentaires attendus dans l'agglomération toulousaine au cours des prochaines années.



Élue ville la plus dynamique de France*,

Toulouse est aussi l'une des métropoles les plus attractives, avec une progression démographique de plus de 13% sur les 10 dernières années.**



Balma : éco-quartier et zone d'activités de Vidailhan



Balma : zone d'activités de Prat-Gimont



Cité de l'espace

* Source magazine Challenges

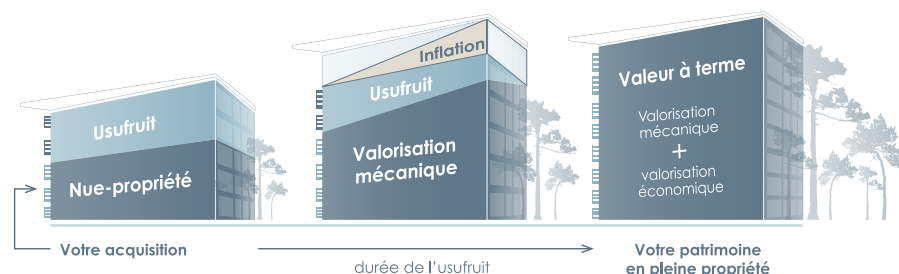
** Source Insee

Investir en nue-propriété avec PERL

Sérénité et performance d'un modèle immobilier sécurisé

Les atouts du modèle PERL

- **La sécurité** d'un investissement patrimonial, sans aléa ni risque locatif
- **Une décote sur le prix d'acquisition** correspondant à la totalité des loyers nets et défiscalisés qui auraient été perçus sur la période de nue-propriété
- **Une complète neutralité fiscale** et selon la situation de l'investisseur, **une optimisation IR ou ISF**
- **Le confort** d'un investissement immobilier sans contraintes de gestion, assorti d'une **totale liberté de revente**, sans durée minimale de détention
- **Une valorisation** mécanique liée à la reconstitution automatique de la pleine-propriété au terme de la période d'usufruit



Rendement minimal de 3,4% hors inflation
en dehors de toute réévaluation immobilière*

* pour une valeur de la nue-propriété correspondant à 60% de la valeur du bien en pleine propriété
et une durée de démembrement de 15 ans



L'expertise & les services PERL pendant l'investissement

- **L'expérience** de plus de 15 ans du concepteur et leader de l'investissement en nue-propriété
- L'assurance d'une **sélectivité rigoureuse** dans le choix des adresses au sein des territoires en tension foncière et dans nos partenariats avec les bailleurs-usufruitiers
- **Un accompagnement** jusqu'à la reconstitution de la pleine-propriété : visite du bien à l'achèvement, audits d'entretien de l'immeuble pendant l'usufruit, formation des syndicats de copropriété, anticipation avec le bailleur-usufruitier du dénouement de l'opération
- **myPERL.fr** : un espace personnel, confidentiel et sécurisé, réservé à chaque client PERL pour suivre son acquisition
- **Un marché secondaire** dynamique, animé par PERL

Pour découvrir tous les services PERL, rendez-vous sur perl.fr

La référence de l'investissement en nue-propriété

37 avenue Pierre 1^{er} de Serbie - 75008 Paris - 01 45 00 55 27 - perlpatrimoine.com

