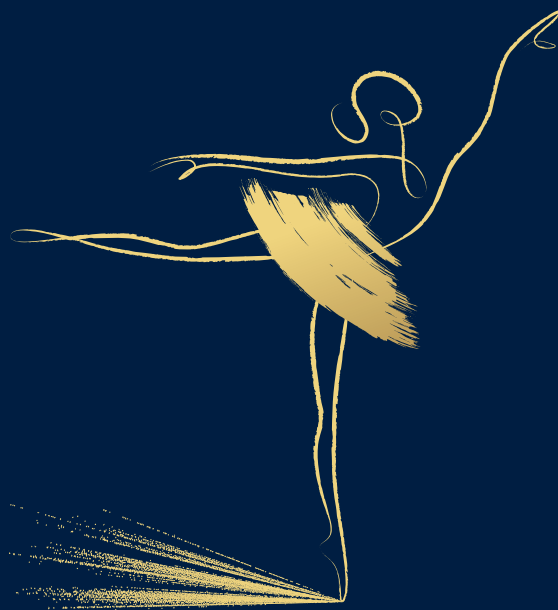




ARABESQUE

B O R D E A U X | G R A N D - T H É Â T R E

CARACTÈRE

A CŒUR DE PROLONGER L'HISTOIRE



ARABESQUE

B O R D E A U X | G R A N D - T H É Â T R E

Séduit par son élégance,
vous serez sensible à son âme



Bordeaux, l'art de vivre sur le devant de la scène

Épousant la courbe de la Garonne, Bordeaux dévoile un décor d'exception où les immeubles du XVIII^e siècle alignent leurs façades en un somptueux ballet architectural. La silhouette lumineuse du « Port de la Lune » capture l'essence même du raffinement, entre héritage néoclassique et modernité assumée.

L'audace du classicisme

Précieux héritage de l'époque des Lumières, Bordeaux révèle sa ville de pierre, **distinguée par l'UNESCO**. Ses élégantes demeures bourgeoises, hôtels particuliers cossus ou charmantes échoppes composent une harmonie patrimoniale unique.

Entre charme et sérénité

L'atmosphère de Bordeaux invite à une délicieuse insouciance, entre pause au soleil d'une terrasse ou parenthèse conviviale autour d'une table gastronomique. Ici, le quotidien se traduit par une **douceur de vivre** incomparable.

Chiffres clés

1 MILLION

d'habitants dans la métropole
bordelaise en 2030.*

115 000

étudiants à l'horizon 2030.*

5 PÔLES

de compétitivité labellisés : aéronautique
et spatial, agroalimentaire, photonique,
géosciences, sylviculture.*

1ÈRE

au palmarès des métropoles
les plus attractives selon les
dirigeants et les salariés.*

1ÈRE

région mondiale en
production de vins
d'appellation AOC.*

1ÈRE

région productrice d'énergie
solaire en France et de
bioénergie.*

*Sources : Insee / Bordeaux Métropole / Bordeaux INP / Observatoire des Métropoles
de Stan et Newton Offices / DRAAF Nouvelle-Aquitaine / AREC Nouvelle-Aquitaine.

Métropole d'attraction

Entre son excellence patrimoniale, son dynamisme économique et culturel porteur, et l'énergie cosmopolite qui l'anime, la capitale girondine rayonne et captive.

Bordeaux en plein envol

Résolument tournée vers l'avenir, **l'attractivité** légendaire de Bordeaux continue de séduire les entrepreneurs, les créateurs et les esprits visionnaires. **Incubatrice de talents**, elle brille dans des secteurs de pointe : aéronautique, numérique, innovation verte, santé et commerce. Telle une évidence, Bordeaux s'affirme comme une **valeur sûre** où chaque projet dessine déjà la ville de demain.

De ville historique à métropole innovante, Bordeaux excelle en grand écart !





Le quartier du Grand-Théâtre, la quintessence de Bordeaux

Tout proches, le Grand-Théâtre et l'Auditorium résonnent des plus belles représentations, tandis que le Cinéma Le Français et les théâtres Molière et Femina célèbrent **l'éclectisme artistique**.
La rue Sainte-Catherine s'illustre par son effervescence, alors que le Cours de l'Intendance déploie de **prestigieuses enseignes**, à l'image des boutiques Louis Vuitton, Cartier, Repetto, Poiray ou encore Hermès.

Le bien-être s'exauce également au sein du luxueux Spa Guerlain de l'InterContinental ou de la Villa Clémenceau.
Enfin, à quelques encablures, les venelles pavées du quartier Saint-Pierre ouvert sur la Garonne foisonnent de **restaurants réputés** et de **boutiques branchées**.



Une adresse d'exception, un quotidien sublimé

À PIED

Commerces, écoles, restaurants	2 min
Arrêts de tram A, B, C et D	3 à 6 min
Parkings souterrains	4 min
Quais en bord de Garonne	5 min
Hôtel de ville	8 min

EN TRAM

Gare Bordeaux Saint-Jean	9 min
Cité du Vin	10 min
Aéroport	40 min

- Parkings
- Vélos en libre service
- Arrêts de tram
- Bat^s



Vivre l'excellence
à deux pas
du Grand-Théâtre

Lever de rideau sur un trésor à révéler

Au sein d'un magnifique corps de bâtiments érigé au XIX^e siècle et totalement réhabilité, ARABESQUE dévoile 16 appartements, seulement, répartis sur 5 étages et rénovés avec soin et passion.

Une chorégraphie immobilière inspirée

Admirer la **façade, richement décorée** et son lion en mascarón, attarder son regard sur les modénatures totalement restituées puis...

Pousser la belle porte en chêne sculpté et pénétrer dans le hall d'entrée où **carreaux de ciment et moulures** s'immiscent dans les codes des **immeubles bourgeois** des siècles passés.

Poser sa main sur la douce rampe d'escalier en bois, agrémentée de ses **ferronneries raffinées** et lever les yeux vers la verrière qui couronne les 5 étages ou bien emprunter **l'ascenseur** nouvellement créé.

Pénétrer dans les appartements et profiter de **volumes généreux**, de **hauteurs sous plafond remarquables**, de belles expositions et de terrasses avec vue sur Bordeaux.

C'est cela qu'offre ARABESQUE.

Jeu de transparence sous le ciel de Bordeaux

Hautes fenêtres ainsi que puits de jour et fenêtres de toit rythment la composition et diffusent profusément la clarté naturelle au sein des appartements.

De beaux balcons prolongent les intérieurs et dès le 2^{ème} étage, d'exceptionnelles terrasses à ciel ouvert évoquent des patios au centre des appartements, écrins privatifs rares.

Échappées inédites au cœur de la ville, des **terrasses en roof top** révèlent des **vues époustouflantes** sur les toits de Bordeaux.



Un tête-à-tête
confidentiel
avec les étoiles





Ancien et contemporain au diapason

Mêlant cachet de l'ancien et exigences contemporaines, chaque appartement devient un lieu de vie exclusif conforme aux nouveaux codes du bien-être. Une attention toute particulière est portée sur la rénovation énergétique.

Des parties communes totalement réhabilitées

Édifié et légué par nos anciens, cet élégant bâti n'a pas fait l'objet de **campagne de restauration** profonde depuis sa construction. Aussi, isolation, toiture, mises aux normes (plomb, amiante, etc.), façades et sous-sol sont entièrement repris pour permettre à cet immeuble de **traverser sereinement les décennies à venir**.

Regard intimiste sur des appartements écrins

Les éléments anciens remarquables sont soigneusement préservés et restaurés dans les règles de l'art : **parquets Versailles, cheminées d'époque en marbre, moulures raffinées, boiseries sculptées, volets intérieurs en bois**. Autant de détails qui confèrent aux appartements une identité unique.

Promesse d'instantanés rares et privilégiés, des prestations à la hauteur de l'élégance du bâti

- Selon les prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France, les huisseries sont préservées et restaurées ou remplacées par des **fenêtres en bois sur-mesure avec double vitrage isolant**, gage d'un confort acoustique et thermique absolu.
- Les **cuisines ouvertes sur-mesure** intègrent meubles hauts et bas et dévoilent des **plans de travail en pierre naturelle**, élégants et pérennes.
- Les chambres disposent de dressings ou de placards intégrés réalisés sur-mesure et totalement aménagés.
- Les salles de bains sont dotées de **receveurs extra-plats** avec parois vitrées, de **meubles-vasques avec miroir éclairé** et **sèche-serviettes**. Les WC sont suspendus.
- Les portes à panneaux parachèvent l'esthétique d'ensemble dans les moindres détails.
- **L'accès à l'immeuble** est sécurisé par **visiophone** et les étages sont desservis **par un ascenseur**.
- La **fibre** est installée dans chaque appartement.
- Au sous-sol, accessible par **ascenseur**, un **local à vélos** très spacieux et de grandes **caves** offrent des surfaces de rangement aussi pratiques que précieuses.



Loi Malraux, les points clés

Au sein d'un immeuble situé en **Site Patrimonial Remarquable**, les travaux réalisés offrent une **réduction d'impôts de 30 %** de leur montant.

L'impact fiscal est immédiat, dès l'année de paiement des travaux.

Les travaux sont imputables jusqu'à 400 000 € soit une **réduction d'impôt maximale de 120 000 € sur 4 ans**.

La réduction d'impôts est calculée sur les années de réalisation des travaux, avec un report possible du surplus de réduction d'impôts généré sur 3 ans.

À noter

La réduction d'impôts est hors plafonnement des niches fiscales.

Engagement de location nue de 9 ans.

Sans plafonnement de loyer et sans plafonnement de ressources des locataires.*

** Sauf dans le cadre d'une ville ayant une politique de plafonnement des loyers.*

La satisfaction clients : des **GARANTIES** et **SERVICES** pour **SÉCURISER** et **ACCOMPAGNER**

LE CLUB by CARACTÈRE



**GARANTIE
PRIX FERME ET DÉFINITIF**

Quelles que soient les variations de coût des travaux ou la nécessité de travaux complémentaires, nous vous garantissons le maintien du prix de vente initial.¹



**GARANTIE FINANCIÈRE
D'ACHÈVEMENT**

Sécurité financière et juridique pour l'achat de votre bien qui garantit le financement, le bon déroulement et l'achèvement du chantier.



**GARANTIES LOCATIVES
CARENCE, VACANCE ET
LOYERS IMPAYÉS**

Nous vous garantissons contre l'absence de locataire lors de la première mise en location ainsi qu'en l'absence de locataire entre deux locations. Le paiement des loyers est garanti sans carence et sans limite de durée.²



**SERVICE
EXPERTISE FISCALE**

Garantie juridique et fiscale pendant toute la durée de l'opération et accompagnement lors de la déclaration d'impôts.³



**SERVICES
D'ACCOMPAGNEMENT**

Accompagnement par un interlocuteur unique et rappel sous 24h. Visite de chantier personnalisée et sur demande.⁴

¹ Sauf en cas de modifications d'aménagement. ² Offre valable pour tout client ayant réservé un logement ID&AL CARACTÈRE et signé le mandat de gestion avec FONCIA. En cas d'absence de locataire lors de la 1ère location, FONCIA prend en charge pendant 6 mois le prix du loyer et des charges, dans la limite de 36 mois d'indemnisation sur la durée du mandat (9 ans) avec une franchise de 3 mois à partir de la mise à disposition des clés auprès de l'agence FONCIA. FONCIA garantit la vacance locative en cas d'absence de locataire entre deux locations. Vous bénéficiez d'une couverture pendant 6 mois du paiement des loyers et des charges en cas d'absence de locataire, dans la limite de 36 mois d'indemnisation sur la durée totale du mandat de 9 ans. Délai de franchise d'un mois. Ce délai de franchise court à compter de l'expiration du préavis de 3 mois du locataire. Cette franchise est portée à 2 mois lorsque le locataire bénéficie d'un préavis réduit pour toute cause légale ou réglementaire. ³ Avec le Cabinet Rivière Avocats Associés. ⁴ Si le chantier permet l'accueil des visiteurs dans des conditions optimales de sécurité.



CARACTÈRE

A CŒUR DE PROLONGER L'HISTOIRE

Une marque
d'ID&AL
groupe