

ANGELYS GROUP



NÎMES

63 RUE NOTRE-DAME

QUARTIER FAUBOURG

PINEL - VIR



ALLIANCE PARFAITE ENTRE HISTOIRE ET MODERNITÉ

Aux confluences de la Provence, du Languedoc, des Cévennes et de la Camargue, Nîmes profite d'**une situation privilégiée** au cœur du Sud de la France, à seulement une cinquantaine de kilomètres de la **Méditerranée**. Surnommée la "Rome Française", cette cité bimillénaire offre des **monuments exceptionnels**. Ses arènes mais aussi la Maison Carrée et la Tour Magne témoignent de ce **riche passé antique**.

Nîmes a d'ailleurs été labellisée Ville d'Art et d'histoire et depuis 2012, elle travaille sa candidature pour être inscrite sur la **prestigieuse liste du Patrimoine Mondial de l'UNESCO**. La ville offre également un visage **contemporain** avec notamment le musée de la romanité édifié par Elizabeth de Portzamparc ou le Carré d'Art Jean Bousquet commandé à Norman Foster. Avec sa tradition taurine, ses férias ou ses courses de taureaux, la ville attire plus de deux millions de visiteurs par an.





i INFORMATIONS

GÉOGRAPHIE, DÉMOGRAPHIE ET ÉCONOMIE

GÉOGRAPHIE

- Commune du Sud-Est de la France, préfecture du département du Gard en région Occitanie.
- Autoroutes A9 et A54 - 30 mn de Montpellier, 1h30 de Marseille, 2h de Lyon et 3h de Barcelone.
- Paris à 2h50 en TGV – 11 allers-retours quotidiens depuis une gare en cœur de ville.
- Un aéroport avec des liaisons aériennes quotidiennes vers Bruxelles, Londres et Liverpool.

DÉMOGRAPHIE

- 156 000 habitants à Nîmes en 2019

ÉCONOMIE

- Génératrice d'emplois grâce à sa plateforme aéroportuaire, 5 Actiparcs (parcs d'activités communautaires), 15 plateformes technologiques et le THD (Très Haut Débit sur fibre optique)
- 19 000 entreprises, 22 000 établissements, 96 000 emplois et la création de 2 000 entreprises par an.
- Destination touristique : 1 million de visiteurs à Nîmes lors des 5 jours de la fêria de Pentecôte.
- 1 800 chambres d'hôtel dont 1 000 en 3* et 4*.
- Un parc des expositions.
- Un circuit automobile accueillant de nombreux championnats auto et moto.
- De nombreux projets en cours, dont l'extension de la ligne Tram'bus, la 1ère tranche d'aménagement de l'Eco-quartier Universitaire de Hoche, la restauration des arènes.





LOCALISATION

63 RUE NOTRE-DAME

La Rue Notre Dame se situe dans le quartier historique des hôtels de voyageurs. Ancien point de départ des diligences vers Avignon, elle relie le centre-ville à la rue Pierre Sémard.

Ses commerces de proximité à l'âme conviviale, en font un lieu de vie et de passage agréable. La rue est dénommée ainsi depuis le XIX^{ème} siècle en raison d'un hôtel, présent dès le XVI^{ème} siècle, le Logis de Notre-Dame.

On se trouve également à proximité de l'emblématique « ABRIBUS » imaginé par Philippe Starck qui met en scène les armoiries de Nîmes : le crocodile et le palmier.



COMMODITÉS

À PROXIMITÉ

- Proches tous commerces, écoles, crèches.
- à 800 mètres du centre commercial « La coupole des Halles » et son marché quotidien.
- à 850 mètres des arènes de Nîmes.
- à 1 km de la Gare de Nîmes avec sa ligne TGV « Rome Française » qui relie Nîmes à Paris en moins de 3 heures.
- à 1 km de la Maison Carrée d'Art Contemporain.
- à 1,5 km du Castellum.
- à 2 km de la Tour Magne.
- à 15 km de l'aéroport de Nîmes .





OPÉRATION

63 RUE NOTRE-DAME

La restauration de ce bien s'est organisée en deux phases. La première, dédiée aux parties communes, a été confiée à une architecte d'intérieur afin de donner un charme singulier à l'immeuble. La seconde, consistait à valoriser les parties privatives. Parquet, cuisines équipées (hotte, four et plaques de cuisson) et salles de bain modernisées dans tous les logements, sont les principaux attraits de cette rénovation. Ici, le charme de l'ancien côtoie la modernité contemporaine.



À NOTER

L'opération est éligible au Pinel – VIR



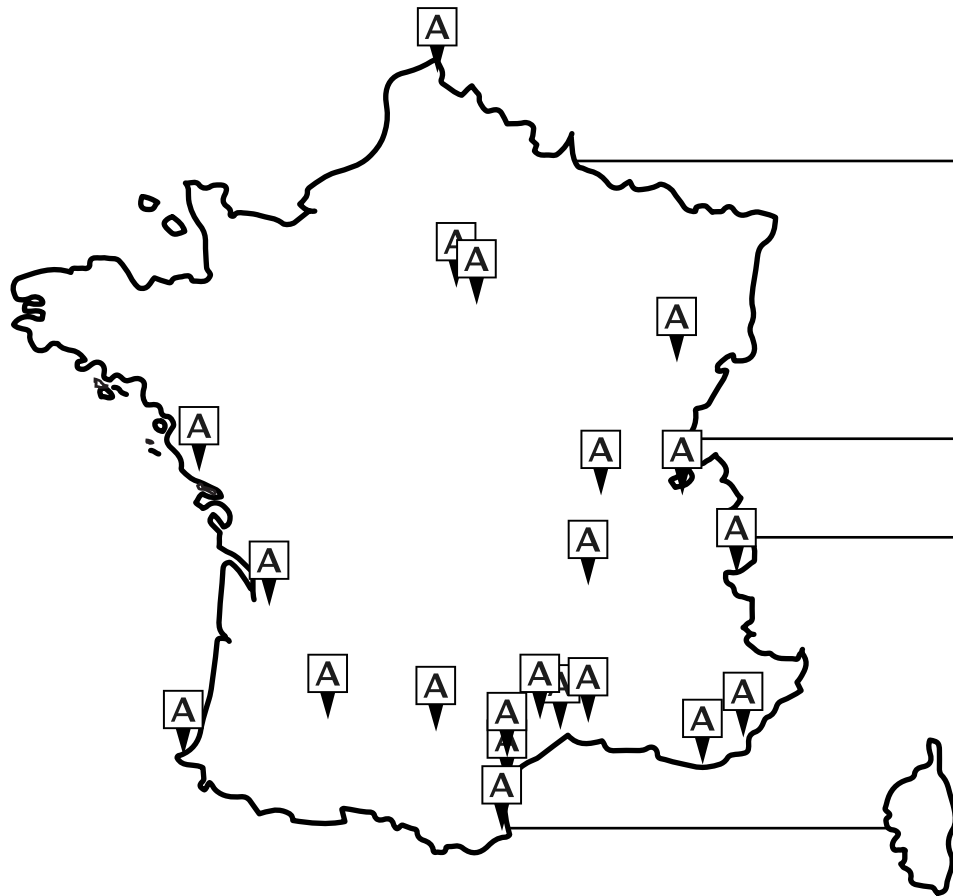
NOS ATOUTS

- Emplacement en cœur de ville
- Garantie de parfait achèvement
- Facilité d'accès aux transports en commun
- Idéal à la location



FICHE TECHNIQUE

- **Typologie** : 8 lots dont 1 local commercial
- **Surface Habitable** : 29,40 m² à 80 m²
- **Niveaux** : R+2
- **Prix total** : à partir de 159 843 €
- **Défiscalisation** : Pinel - VIR
- **Livraison prévisionnelle** : 24 mois après la déclaration d'ouverture de chantier



NOTRE PACK CONFIANCE

(Des garanties offertes par Angelys Group)

- Prix fixes et forfaitaires
- La garantie de parfait achèvement (Uniquement VIR)
- Garantie biennale, décennale, et dommage ouvrage
- Garantie fiscale et juridique
- Garantie de 1ère mise en location (carence locative)

NOTRE PACK ASSURANCE *(En option)*

- La location
- La gestion locative
- Loyers impayés, dégradation
- Vacance locative

(Toutes ces prestations sont assurées par l'agence immobilière d'Angelys Group, Angelys l'immobilier.)

ANGELYS GROUP

46 RUE DE PROVENCE - 75009 PARIS

379 CHEMIN DE CABESTANY À BOMPAS - CHEMIN DE LA GLACIÈRE - 66000 PERPIGNAN

TEL +33 (0)4 68 63 67 20 - FAX +33 (0)4 68 63 67 29

INFO@ANGELYS-GROUP.COM - WWW.ANGELYS-GROUP.COM