

610 529 €

82 m<sup>2</sup>

7 pièces

Bordeaux

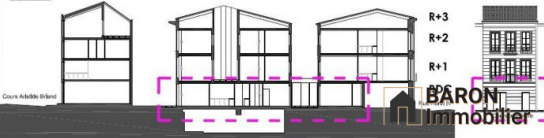
Foncier TTC : 226 720 € Travaux TTC : 383 809 €

Appartement n°1 - type T3

Localisation

Niveau : RDC

82,4 m<sup>2</sup>



Spécial investisseur

Type d'appartement	T3
Surface	82.40 m <sup>2</sup>
Séjour	20 m <sup>2</sup>
Terrasse	10 m <sup>2</sup>
Pièces	7
Chambres	2
Salle de bains	2
WC	1
Ameublement	Non meublé
Ascenseur	Non
Cave	Oui

---

Référence VA1942

Situé en centre-ville historique de Bordeaux, le Cours Aristide Briand est assez agréable, il dispose de cafés et restaurants en son sein. A deux pas de la gare routière « Bourse du Travail », le cours est desservi par les transports en commun ce qui le rend d'autant plus accessible.

Il jouit également de l'ensemble des avantages liés à sa proximité avec la Place de Victoire tant au niveau des axes de circulation que des différents divertissements qui y ont lieu tels que les spectacles et concerts.

### LE PROJET

La démarche du projet est liée tout particulièrement au coeur historique de Bordeaux et permet de proposer des habitations en lien avec son environnement.

Le projet concerne la démolition d'un bâtiment donnant au 106 Cours Aristide Briand et la restauration du bâti situé au 89 rue Henri IV. Le projet neuf est situé Cours

Aristide Briand est conçu en fonction de la réglementation du PLU 3.1 ville de pierre. La restauration des bâtiments se situe dans l'enveloppe du gabarit existant.

Une cour intérieure en RDC séparera le bâtiment ancien du neuf. Dans l'existant, une tropéziennne sera intégrée à la toiture afin d'apporter de la lumière naturelle au corps du bâti relativement long. Il s'agira de 6 logements répartis sur 3 niveaux, allant du T3 au T4, l'ensemble de ce projet sera simple et épuré avec une touche contemporaine minimaliste.

### FICHE TECHNIQUE

Typologie : 6 lots ;

Surface habitable : de 67,2 m<sup>2</sup> à 83 ;

Niveau : 3 ;

Prix des travaux : A partir de 258 716 € TTC ;

Défiscalisation : Pinel optimisé au Déficit foncier,  
Déficit foncier ;

Livraison : 24 mois après DOC

Mandat N° 36. Nos honoraires : [page/honoraires-fr\\_153.htm](page/honoraires-fr_153.htm)

Les points forts :

- Cour intérieure ouverte sur terrasse
- Patio éclairant les appartements sur tous les niveaux
- Tropéziennne en bois sur toiture
- Garage
- Emplacement idéal en centre-ville historique de Bordeaux
- A proximité de la place de la Victoire, des commodités et commerces.

---

	- Salon : 20.2 m <sup>2</sup>
	- Cuisine / Salle à manger : 9.6 m <sup>2</sup>
	- Dégagement 1 : 14.6 m <sup>2</sup>
Description des	- Chambre 1 : 12.8 m <sup>2</sup>
pièces	- Chambre 2 : 9.5 m <sup>2</sup>
	- Salle de bain 1 : 5 m <sup>2</sup>
	- Salle de bain 2 : 5.3 m <sup>2</sup>
	- WC : 1.2 m <sup>2</sup>
	- Cave : 10.6 m <sup>2</sup>

Description des annexes  
- Patio : 6.6 m<sup>2</sup>



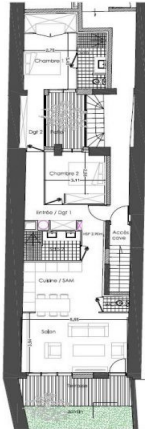
**BARON Immobilier**  
26 rue du Petit Parc  
33200 Bordeaux  
www.baronimmo.fr  
contact@baronimmo.fr  
09 53 60 61 64

**T3 : 82.4 m<sup>2</sup>**

Salon : 20.2 m<sup>2</sup>  
Cuisine / SAM : 9.6 m<sup>2</sup>  
Entrée / Dégagement 1 : 14.6 m<sup>2</sup>  
Dégagement 2 : 4.2 m<sup>2</sup>  
Chambre 1 : 12.8 m<sup>2</sup>  
Chambre 2 : 9.5 m<sup>2</sup>  
Sdb 1 : 5 m<sup>2</sup>  
Sdb 2 : 5.3 m<sup>2</sup>  
Wc : 1.2 m<sup>2</sup>

**Espaces extérieurs : 36.5 m<sup>2</sup>**

Terrasse : 10.2 m<sup>2</sup>  
Jardin : 19.7 m<sup>2</sup>  
Patio : 6.6 m<sup>2</sup>



**Echelle**



ARCHITECTE /  
**AC & MOD ARCHITECTE**  
24 Impasse Voltaire / 43300 FORTD'AUX  
info@acmodarchitecte.com / 04 63 12 02 84

MAITRISE D'OUVRAGE /  
**ASL 106 COURS ARISTIDE BRIAND**  
106 Cours Aristide Briand / 33000 Bordeaux  
09 53 60 61 64

PROJET /  
**106 ARISTIDE BRIAND**  
106 Cours Aristide Briand / 33000 Bordeaux  
09 53 60 61 64

**BARON Immobilier**  
106 ARISTIDE BRIAND  
PLANS DE VENTE



SARL CPB Patrimoine au capital de 10 000 € • SIRET 50165829800036 • TVA FR21501658298 • Carte pro CPI 3301 2017 000 022 739 délivrée par CCI Bordeaux-Gironde • Caisse de garantie AIG EUROPE LIMITED TOUR CB21, 16 Place de l'Iris, 92400 COURBEVOIE, ne doit recevoir ni détenir d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de sa commission • N° RCP 2 401.395 / RD00022739P – OC100000094 auprès de AIG EUROPE LIMITED TOUR CB21, 16 Place de l'Iris, 92400 COURBEVOIE • Médiateur de la consommation : IEAM situé à 31bis-33 rue DARU 75008 PARIS, site : www.ieam.eu  
Document non contractuel