



À BAYONNE
MIRAMENDIA



**VOUS VERREZ
LA DIFFÉRENCE**



ST ESPRIT CITADELLE UN QUARTIER CENTRAL POUR UN CONFORT DE VIE OPTIMAL

Situé sur la rive droite de l'Adour, l'emblématique quartier Saint-Esprit Citadelle domine la capitale du Labourd. Sa proximité d'espaces verts, ses nombreux équipements en font un quartier apprécié depuis longtemps. Sa récente rénovation en fait désormais l'un des quartiers les plus prisés de la ville et offre à votre investissement un placement unique sur l'agglomération.

Un quartier dynamique où il fait bon vivre

- Avec son caractère unique et son histoire forgée au cours des siècles, vous apprécierez l'esprit village de Saint-Esprit.
- Saint-Esprit Citadelle est un quartier résidentiel en pleine mutation proche de nombreuses infrastructures sportives (piscine, stade, fronton de pelote basque, pistes cyclables ...) et aussi de nombreux commerces.
- Il suffit de se promener quelques instants dans le quartier Saint-Esprit pour ressentir l'énergie créative qui s'en dégage. Fers de lance des arts et de la culture, un cinéma d'arts et d'essai, l'Atalante et un musée d'art moderne, le Didam, vous attendent à seulement quelques minutes sur les berges de l'Adour.

Se déplacer partout au quotidien

- La résidence est à quelques minutes seulement des commerces et de la gare. Un arrêt du Tram'bus situé au pied de la résidence permet des déplacements aisés dans toute l'agglomération. Les plages de la Barre et des Cavaliers sont accessibles à vélo par les pistes cyclables.
- Entre parc verdoyant et berges reposantes de l'Adour, le quartier est la porte d'entrée de l'hyper-centre historique en moins de 5 minutes* en Tram'bus et moins de 10 minutes* à pieds.
- L'emplacement de la résidence Miramendia offre un accès rapide aux grands axes routiers (A64 et A63) et un accès privilégié à l'Espagne en 30 minutes* comme aux pistes de ski en moins de 2h*.



Le pont Saint-Esprit, porte d'entrée du Bayonne historique

Proche de tout, proche de vous ...



MIRAMENDIA UN BELVÉDÈRE SUR LE PAYS BASQUE DANS UN QUARTIER TOURNÉ VERS L'AVENIR

Une architecture sobre et élégante

- Miramendia offre un point de vue remarquable sur les contreforts des Pyrénées et sur le Pays basque.
- Sa conception offre un harmonieux mélange entre style contemporain et inspirations traditionnelles. Ses façades jouent de lignes épurées, de teintes claires, de contrastes de matières et de décrochés.
- Les matériaux sélectionnés pour leur qualité et leur pérennité, enduits clairs aux avant-toits en bois et tuiles en terre cuite en toiture, soulignent avec sobriété l'architecture dans son ensemble.



Des espaces de vie dédiés à l'art de vivre

- Une résidence de 17 appartements seulement, répartis sur 3 niveaux et un dernier étage en attique qui offre d'élégantes et vastes terrasses.
- Tous les appartements sont prolongés par des terrasses ou loggias et bénéficient pour la plupart, d'une double exposition.
- Les séjours sont pratiques et accueillants avec leur cuisine ouverte. Ils profitent d'une lumière naturelle abondante, grâce à de larges baies vitrées.
- Miramendia est implantée dans un espace boisé conservé pour proposer un cadre de vie d'exception.

Votre confort garanti par des prestations de qualité

Confort et harmonie

- Isolation thermique et phonique performante.
- Peinture lisse blanche sur l'ensemble des murs et plafonds.
- Production de chauffage et d'eau chaude par chaudière individuelle à condensation au gaz.
- Carrelage dans les entrées, séjours et salles de bains avec un grand choix de coloris.
- Parquet stratifié dans les chambres.
- Faïence dans les salles de bains et salles d'eau.
- Salles de bains équipées avec un meuble vasque surmonté d'un miroir avec point lumineux, radiateur sèche-serviettes.
- Volets roulants électriques dans le séjour.

Sécurité et bien-être

- Résidence entièrement close et sécurisée par digicode.
- Contrôle d'accès portillon piéton et hall d'entrée par digicode et vidéophone.
- Hall d'entrée élégamment décoré par notre architecte d'intérieur.
- Portes palières avec serrure de sécurité 3 points, classement A2P.
- Parking sécurisé, avec accès par porte à télécommande, accessible par l'ascenseur.



« Miramendia est une résidence en partage. En partage avec la ville : une volumétrie en lien à son contexte et une présence sur rue qui participe au nouveau caractère de la rue Maubec. En partage pour les habitants : un espace boisé conservé accessible aux résidents et des espaces communs élégants. A ces éléments qualitatifs sont associés des techniques de construction et des matériaux reconnus pour leur pérennité aussi bien dedans que dehors. Chaque logement est prolongé naturellement sur l'extérieur par de belles surfaces vitrées et des balcons ou terrasses dimensionnés pour de véritables usages en extérieur en vue directe sur la ville ou le Pays basque. »

Le mot de l'architecte

MIRAMENDIA est une résidence **certifiée NF Habitat – Haute Qualité Environnementale**, conçue dans le respect de la réglementation thermique **RT 2012**, permettant ainsi d'en réduire l'empreinte environnementale.

Optimiser et maîtriser les consommations énergétiques, c'est bénéficier :

- D'un confort accru au quotidien
- De charges moins élevées
- D'une garantie patrimoniale à terme.

RT 2012



CONCEVONS ENSEMBLE UN LOGEMENT QUI VOUS RESSEMBLE !

Cogedim, n°1 de la personnalisation, vous offre la possibilité de choisir chaque détail de votre logement. Des centaines d'options disponibles pour concevoir des m² à votre image. Découvrez-les dans nos catalogues d'options techniques, d'options décoratives et de packs.



BAYONNE CAPITALE ÉCONOMIQUE D'UN PAYS BASQUE EN PLEIN ESSOR

Aux portes de l'océan, Bayonne ne manque pas d'atouts et vous offre un cadre de vie alliant douceur de vivre et charme du Pays basque. Riche d'un patrimoine tant architectural qu'historique, la ville possède cet esprit naturel et préservé qui permet la pratique d'un grand nombre d'activités de plein air. Forte d'un territoire économique préservé et d'une agglomération dynamique, Bayonne séduit les entreprises comme les investisseurs.



Bayonne, une ville nature ouverte sur le fleuve Adour

Une agglomération en pleine expansion, dans un territoire qui a su rester nature

- Avec plus de 300 000 habitants, le Pays basque est la deuxième agglomération d'Aquitaine portée par des grands projets : technocité, pôle aéronautique, Technopole, école d'ingénieurs et campus étudiant de la Nive...
- L'emploi au Pays basque profite de nombreux secteurs d'activité florissants et dynamiques tel que l'aéronautique, l'agroalimentaire et le tourisme.
- Depuis 20 ans, le Pays basque connaît une forte croissance économique, le plaçant au-dessus des tendances régionales et nationales avec un nombre d'emplois en hausse depuis 5 ans.

Bayonne, une ville dynamique dans une région très attractive

- Bayonne est une ville à taille humaine, capitale économique, administrative et culturelle d'une agglomération de près de 130 000 habitants sensibles aux enjeux environnementaux.
- A deux pas des plages et de la montagne toute proche, riche d'un patrimoine et d'une histoire sans pareils, Bayonne est fière de son label « Ville d'Art et d'Histoire » et de sa cathédrale classée au patrimoine mondial de l'UNESCO.
- Ville ouverte et tournée vers l'avenir grâce à de nombreux investissements en faveur de l'économie locale et à une large offre universitaire, Bayonne est une commune régulièrement classée dans le Top 3 des villes françaises où il fait bon vivre*.



Les Halles de Bayonne sur la Nive.

« Un cadre de vie privilégié à deux pas du cœur historique de Bayonne. »



MIRAMENDIA

126, rue Maubec
64100 Bayonne



EN VOITURE

- À 10 minutes* du centre-ville de Bayonne par la rue Maubec et le pont Saint-Esprit.
- À 25 minutes* des plages d'Anglet par le pont St-Esprit, en longeant le fleuve Adour et les allées marines.
- À 12 minutes* de l'accès à l'autoroute A63 vers l'Espagne au sud (35 minutes*) et Bordeaux au nord (2h*).

EN TRAMBUS

- À 20 mètres*, arrêt Citadelle ligne T1 vers Mairie de Biarritz et Hauts de Bayonne.

EN BUS

- À 20 mètres*, arrêt Citadelle
 - ligne 2 vers Garros et Technocité.
 - ligne 30 vers Tarnos Square Mora et Anglet marché de Quitaou.

EN TRAIN

- À 750 mètres* de la gare SNCF de Bayonne,
 - lignes TER vers Dax, Bordeaux, Biarritz, St-Jean-de-Luz, Hendaye et St-Jean Pied de Port.
 - ligne TGV vers Hendaye, Bordeaux et Paris.

EN AVION

- À 20 minutes* de l'aéroport international de Biarritz Pays basque vers Paris, Lille, Strasbourg, Londres, Bâle, Genève, Bruxelles, Bristol, Dublin.



* Source Google Maps. Observatoire économique du pays basque, CCI Bayonne pays basque 2019, INSEE, villes et villages où il fait bon vivre. Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu, 75002 Paris, capital social de 30 000 000 €, RCS PARIS n° 054500814. Les appartements sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Document non contractuel. Illustrations laissées à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptation. Architecte : F. Hebrard. Illustrateur : Yann Personnic. Photos aériennes : Ballaïde-Photo. Crédit photos : JPh Plantey - Shutterstock. Juillet 2021. Création : Haritza - Bayonne

05 64 09 09 09 | cogedim.com
APPEL NON SURTAXÉ