



SAGEC

■ nous l'imaginons, vous le vivez



ITSAS  
**TALAIA**  
H E N D A Y E

# HENDAYE, LA MAGIE DU PAYS BASQUE

Un doux parfum d'Espagne flotte sur la plus méridionale des villes du littoral basque. Fièremment érigée face au village de pêcheurs de Fontarrabie (Hondarribia), frontalière avec la très commerçante ville d'Irun, unie à Ciboure et Saint-Jean-De-Luz par la magnifique Corniche Basque, la commune d'Hendaye excelle dans l'art de conjuguer les influences, offrant à ses habitants un cadre de vie unique, authentique et exceptionnel.





HENDAYE...

## UNIQUE

par son histoire singulière, son emplacement stratégique à la confluence de la France et de l'Espagne, son environnement privilégié entre les eaux douces et paisibles de la baie de Txingudi et les vagues impétueuses de l'océan Atlantique...

## AUTHENTIQUE

par son caractère hérité de plus 2000 ans d'histoire, ses traditions basques et ses nombreuses festivités (Fête Basque, Hiri Besta, Bixintxo, Guitaralde...), son patrimoine culturel...

## EXCEPTIONNELLE

par son dynamisme économique et démographique, sa magnifique plage de sable de 3,5 km de long appréciée des familles et des surfeurs, ses impressionnantes falaises de schiste sur lesquelles se dresse le non moins majestueux Château Observatoire Abbadia, ses dizaines d'hectares d'espaces naturels préservés...



# ITSAS TALAIÀ, UN BELVÉDÈRE ENTRE OCÉAN ET MONTAGNES

Perché sur les hauteurs d'Hendaye, Itsas Talaia offre un panorama entre océan et montagnes tout simplement exceptionnel. Surplombant la baie de Txingudi, les habitants bénéficient de vues dégagées sur le port de plaisance, la plage, l'océan et le charmant village de Fontarrabie, renommé pour ses jolies maisons colorées et ses délicieux tapas. En décor de fond : le massif des Trois Couronnes (Peñas de Haya), le mont Jaizkibel et le Cap du Figuier, réputé pour ses calanques sauvages aux eaux translucides.



## → VOITURE

- > Espagne, 5 min
- > Ciboure, Saint-Jean-de-Luz, 10 min
- > Biarritz, Anglet, Bayonne, 20-30 min
- > Pau, Bordeaux, 1h30-2h

## → TRAIN

- > Gare des 2 Jumeaux (1 km)
- > Gare SNCF d'Hendaye (2 km)

## → BUS

Arrêt de bus au pied de la résidence. Les lignes 33 et 37 desservent la plage, le centre-ville, la gare SNCF, le centre commercial, les Joncaux, Béhobie...

## → AVION

Aéroport de Biarritz/Pays Basque (30 min),  
Aéroport de San Sebastián (10 min)

## → NAVETTE MARITIME

Hendaye-Fontarrabie (Hondarribia) au port de plaisance d'Hendaye (3 km). Départ toutes les 15 min. La traversée dure 6-7 minutes.

# À 5 MIN DE LA PLAGE ET DU CENTRE-VILLE

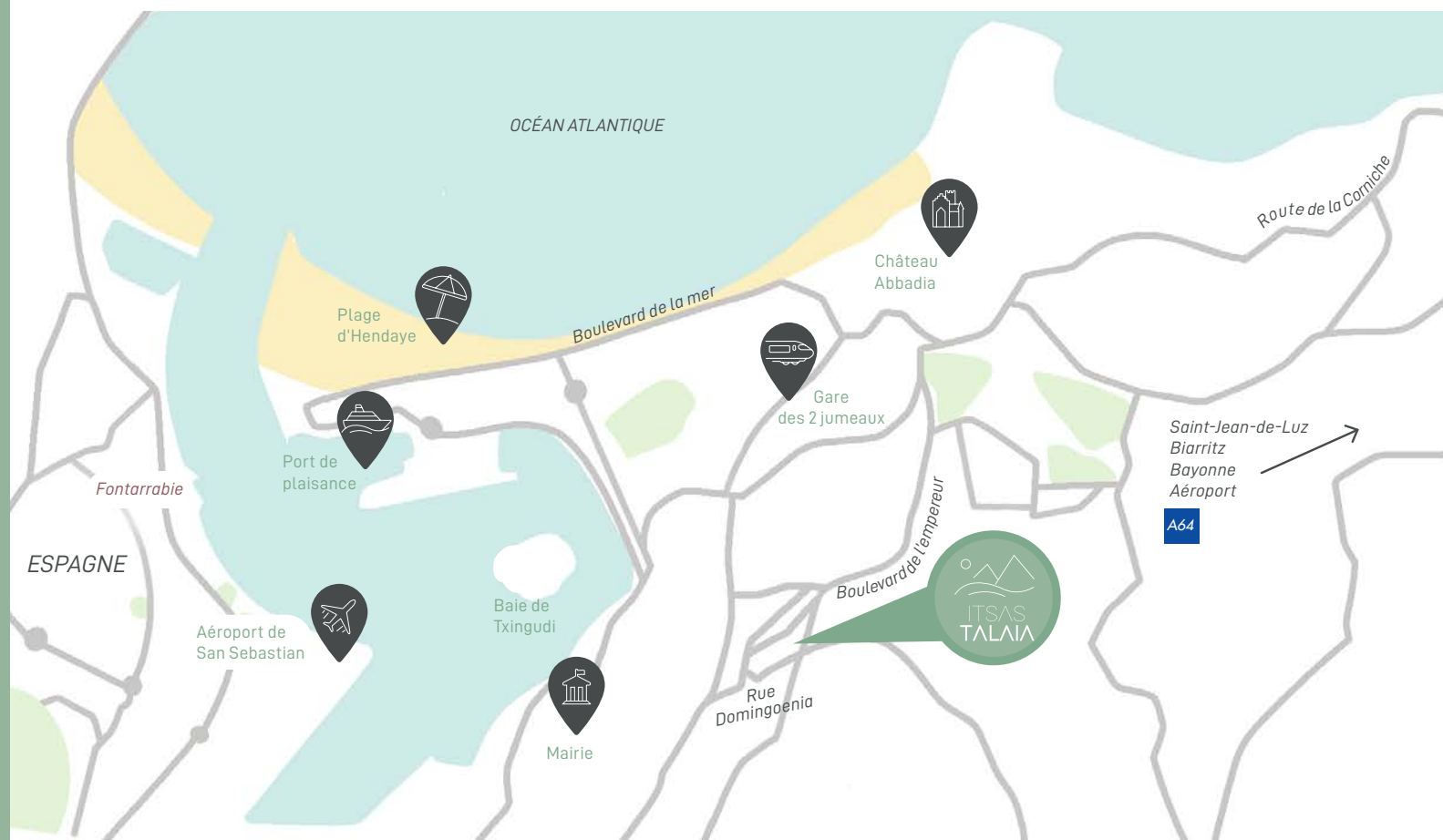
Harmonieusement disséminés à flanc de colline, au cœur d'un quartier apprécié pour son calme et son accessibilité, les appartements et villas d'Itsas Talaia jouissent d'un emplacement privilégié sur les hauteurs d'Hendaye, à mi-distance entre le centre-ville et la plage, à moins de 2 km de la Mairie comme du front de mer.

## > A PROXIMITÉ IMMÉDIATE :

240 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales implantées aux portes de la résidence.

## > À MOINS DE 5 MIN EN VOITURE :

Front de mer, port de plaisance, marché traditionnel de la place Sokoburu (samedi), marché traditionnel de la place de la Mairie (mercredi), commerces du centre-ville, écoles maternelles et primaires, collège, lycée professionnel, gare SNCF, centre commercial des Joncaux, Intermarché, Carrefour Market, LIDL, McDonald's...





## HENDAYE, UN INVESTISSEMENT SEREIN

Grâce à son excellent taux de rentabilité locative, Hendaye est aujourd'hui l'une des villes de la côte basque les plus prisées des investisseurs. L'une des plus dynamiques, aussi, avec une forte croissance démographique. La plus familiale des stations balnéaires du pays basque est la commune idéale pour un placement patrimonial ou un investissement locatif.

### VOS AVANTAGES

Un emplacement  
de premier choix

Une qualité de  
construction intrinsèque

Une valeur  
immobilière renforcée

Un logement éligible  
au dispositif Pinel

# UN APPARTEMENT AVEC TERRASSE OU UNE VILLA AVEC JARDIN...

Implanté dans un vaste parc paysager, Itsas Talaia propose un cadre de vie apaisé au cœur d'un environnement préservé. L'architecte, Bernard Signoret, s'est inspiré des constructions traditionnelles locales pour imaginer plusieurs corps de bâtiments distincts reprenant chacun les caractéristiques de la maison labourdine : colombages, pergolas, parement en pierre naturelle, boiseries en rouge et vert basque...





## LE CHOIX DU CONFORT

- Chauffage au gaz par chaudière basse consommation
- Volets roulants électriques dans le séjour
- Peinture lisse dans toutes les pièces de votre logement
- Carrelages de grandes dimensions dans le séjour et les pièces d'eau
- Faïence toute hauteur dans les pièces d'eau
- Parquet stratifié dans les chambres
- Receveur de douche 90x120 cm, meuble vasque avec tiroirs (3 coloris au choix), sèche-serviettes dans les salles d'eau

## LE CHOIX DE LA SÉCURITÉ

- Porte d'entrée anti-effraction
- Eclairage automatique du porche d'entrée par détecteur de présence
- Jardins privatifs clôturés





## DES VILLAS AUDACIEUSES

D'inspiration néobasque et bâties sur deux niveaux, les 11 villas disposent d'une vaste terrasse, d'un jardin privatif et de deux places de stationnement, dont un box dans le parking souterrain du domaine.

**Le plus :** un « séjour cathédrale » offrant un beau volume d'espace de vie !



## DES APPARTEMENTS CHALEUREUX

Répartis sur trois étages, les appartements disposent tous de belles terrasses offrant de superbes vues dégagées sur les paysages proches et lointains. Chaque logement bénéficie également d'une ou plusieurs places de stationnement dans le parking accessible par ascenseur.

**Le plus :** quatre superbes appartements en attique, aux allures de maisons sur le toit, pourvus de très belles terrasses.



## LE CHOIX DU CONFORT

- Halls d'entrée et espaces communs décorés
- Ascenseurs dans chaque bâtiment
- Peinture lisse dans toutes les pièces de votre logement
- Chauffage au gaz par chaudière basse consommation
- Volets roulants électriques dans le séjour
- Carrelages de grandes dimensions dans le séjour et les pièces d'eau
- Faïence toute hauteur dans les pièces d'eau
- Parquet stratifié dans les chambres
- Receveur de douche 90x120 cm, meuble vasque avec tiroirs (3 coloris au choix), sèche-serviettes dans les salles d'eau

## LE CHOIX DE LA SÉCURITÉ

- Porte palière anti-effraction
- Accès sécurisé au parking
- Accès au hall d'entrée par visiophone
- Eclairage automatique des espaces communs par détecteurs de mouvements

# IMAGINEZ UN LIEU DE VIE QUI VOUS RESSEMBLE...

**Parce que votre logement doit refléter vos envies et votre mode de vie, la personnalisation de celui-ci est une des étapes primordiales de votre achat immobilier.**

Carrelages de sol, faïences murales, parquets, meubles de salle de bain... Au sein de nos bureaux d'Anglet, nous avons imaginé pour vous un show room présentant l'ensemble des matériaux et coloris possibles.

Accompagné par votre conseiller commercial, vous vous projetterez ainsi dans la décoration et l'aménagement de votre futur lieu de vie.





## LES ATOUTS D'UN LOGEMENT NEUF

Au regard des dernières normes de construction **NF Habitat**, un bien immobilier neuf offre des garanties de confort largement supérieures à celle d'un logement ancien, que ce soit en termes d'isolation thermique et phonique, d'économies d'énergie, d'accessibilité, de stationnement ou même d'agencement des pièces.



**La garantie décennale, les frais réduits de notaire ainsi que l'expérience et l'accompagnement de SAGEC sont autant d'atouts supplémentaires qui vous feront préférer le neuf à l'ancien.**

## UN SERVICE PERSONNALISÉ

**SAGEC est à votre écoute pour que votre projet d'acquisition soit le reflet de vos envies personnelles :**

- > Votre conseiller commercial vous assiste tout au long de votre acquisition ;
- > Vous pouvez personnaliser votre appartement pour concevoir un logement correspondant parfaitement à vos attentes et à votre mode de vie ;
- > Vous disposez d'un code d'accès personnel à votre espace client sur notre site internet vous permettant ainsi de suivre l'évolution du chantier de votre résidence ;
- > Vous bénéficiez des meilleures garanties : assurance décennale, dommage-ouvrage SMABTP, garanties d'achèvement émanant de banques de 1er rang ;
- > La qualité de finition de votre logement fait l'objet d'un suivi rigoureux assuré par une équipe dédiée.

# DES RÉFÉRENCES DE QUALITÉ



Domaine d'Aïga – Hossegor



Clos Xabadenia – Bidart



Parc Iturria – Ascain



Domaine d'Antxeta – Saint-Jean-de-Luz

Promoteur constructeur implanté depuis 1967 en Aquitaine, SAGEC se distingue par une signature unique : la qualité de ses réalisations et de son service.

## SAGEC, 50 ANS DE SAVOIR-FAIRE...

Depuis toujours, chaque résidence est conçue pour s'intégrer au mieux dans son environnement. De l'acquisition du terrain à la livraison de votre logement, SAGEC s'appuie sur un savoir-faire de plus de 50 ans pour vous proposer le plus grand confort au meilleur prix. Notre philosophie se résume en quelques mots... Vous offrir un logement de qualité, dans la région que vous avez choisie, que vous aimez...

Soucieuse de la satisfaction de ses clients, SAGEC est engagée depuis 15 ans dans une démarche d'amélioration continue visant à renforcer la qualité de ses réalisations et de ses services. Les certifications ISO 9001 et NF Habitat obtenues successivement depuis 2003, confirment la capacité de SAGEC à atteindre une qualité optimale pour ses résidences afin de satisfaire au mieux ses clients.

# SAGEC

■ nous l'imaginons, vous le vivez

Renseignements au :

**05 59 59 27 34**  
**www.sagec.fr**

Espace de vente :

Boulevard de l'empereur  
Rue Domingoënia  
64700 HENDAYE

**SAGEC SUD ATLANTIQUE**  
**69 Avenue de Bayonne**  
**64600 Anglet**

Tél : 05 59 22 03 22  
Email : biarritz@sagec.fr

