

LE PIRE ENNEMI
DE VOS IMPÔTS



ÉPARGNE IMMOBILIÈRE
NUE-PROPRIÉTÉ
IMMOBILIER NEUF

Le Vésinet (78)

Une ville remarquable



Nue-propriété 2019

Perl.

55, avenue Marceau

75116 Paris

06 50 63 80 23

nrivory@lpei.fr

Le nouveau monde du logement

Le Vésinet, la perle de l'ouest parisien

Une situation privilégiée entre Paris et Saint-Germain-en-Laye

Au cœur des Yvelines chics et dynamiques, représentées par Versailles et Saint-Germain-en-Laye, Le Vésinet est une adresse d'exception. Ultra résidentielle et idéalement située entre Saint-Germain-en-Laye à 4 km et Paris à 19 km, elle constitue l'une des communes les plus cotées de l'ouest parisien et une opportunité de choix pour investir dans un site de grande qualité.



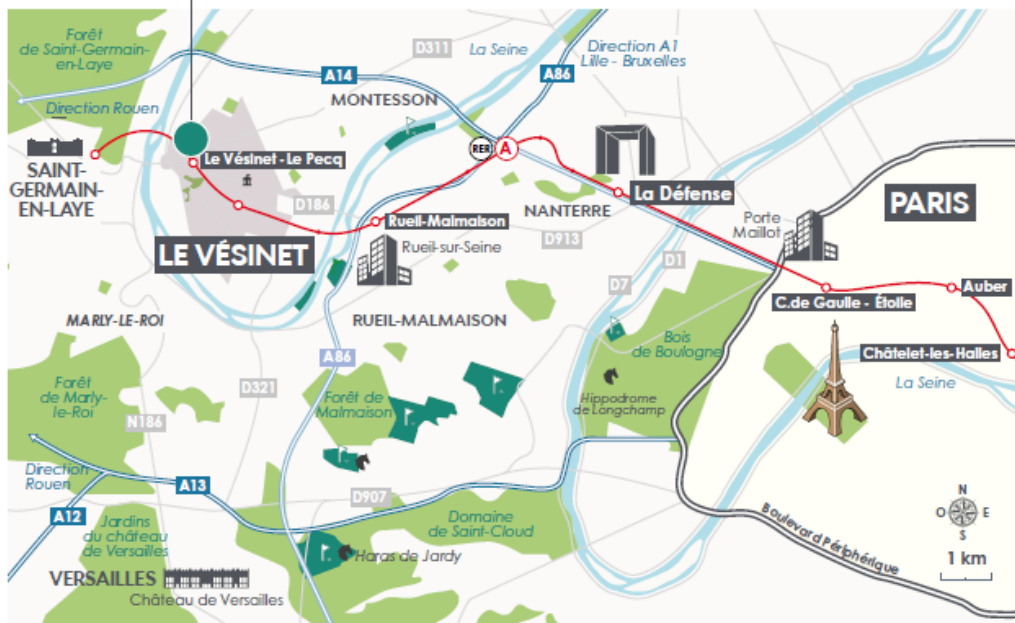
Monuments prestigieux représentatifs de l'environnement recherché du Vésinet.

Une «ville-parc» unique

Les demeures de caractère du XIX^e siècle et les maisons de maître noyées dans la verdure, offrent au Vésinet une qualité de vie remarquable. Véritable écrin de nature, elle a su préserver son caractère originel de «ville-parc». De nombreux plans d'eau y ont été aménagés, dont 5 lacs artificiels reliés par près de quatre kilomètres de «petites rivières». Cette atmosphère de sérénité unique s'accompagne d'infrastructures scolaires (école internationale Malherbe au Pecq, lycée international de St-Germain-en-Laye), culturelles (théâtre, cinéma, Conservatoire de Musique, de Danse et d'Art dramatique) et sportives (piscine olympique de Saint-Germain-en-Laye) de premier plan.



30-32 route de la Passerelle
78110 Le Vésinet



Un accès direct à Paris et La Défense

Située à moins de 5 min de la gare RER « Le Vésinet - Le Pecq », « Villa Cypès » bénéficie d'accès aisés et rapides à Paris et au quartier d'affaires de La Défense. Cette proximité et l'environnement préservé du Vésinet attirent les familles et les actifs souhaitant profiter à la fois du dynamisme de la capitale et de la sérénité d'une ville résidentielle.

Un bassin économique dynamique

La Défense : 1^{er} quartier d'affaires européen

- ▶ 3 000 entreprises
- ▶ 3 500 000 m² de bureaux
- ▶ 247 000 m² de commerces
- ▶ 180 000 salariés

Sièges sociaux :

- ▶ Saint-Gobain
- ▶ Engie
- ▶ Total
- ▶ Ernst & Young.

Rueil-sur-Seine : très active sur le plan économique, Rueil-Malmaison constitue un bassin de près de 50 000 emplois, dont près de 35 000 dans le quartier de Rueil-sur-Seine.

Les accès

En voiture :

- ▶ A13 depuis Paris Porte Maillot (13 km),
- ▶ A86 depuis Versailles (15 km),
- ▶ D186 depuis Saint-Germain-en-Laye (4 km)
- ▶ A12 depuis Saint-Quentin-en-Yvelines (22 km).

En train :

- ▶ Ligne RER A : Stations « Le Vésinet - Le Pecq » reliant Saint-Germain-en-Laye en 5 min, La Défense en 12 min, Étoile en 17 min, l'Opéra (Auber) en 20 min, Châtelet-les-Halles en 23 min et la Gare de Lyon en 27 min.

En bus :

- ▶ Plusieurs lignes de bus relient Le Vésinet aux communes environnantes.

Une architecture classique
au service de l'élégance


VILLA
CYPRÈS



« Villa Cyprés » depuis l'angle de la route de la Passerelle et de la rue Circulaire

Architectes : International d'Architectures

Calendrier prévisionnel

► **4^{ème} trimestre 2017 :**
début des travaux
et signature des actes notariés

► **4^{ème} trimestre 2019 :**
livraison et début de la période
d'usufruit temporaire

Durée de l'usufruit temporaire :
16 ans



Prestations

ASPECT EXTÉRIEUR :

- Façades en enduit aux tons blanc et gris, parement en pierre et en brique
- Couverture en zinc
- Menuiseries en bois/alu et double-vitrage
- Garde-corps en acier laqué
- Séparatifs en acier laqué avec un remplissage en verre imprimé

PARTIES PRIVATIVES :

- Parquet contrecollé dans les séjours et les chambres
- Dans la salle de bains : meuble vasque avec miroir et applique lumineuse, faïence murale, radiateur sèche-serviettes
- Volets roulants à manœuvre électrique par une télécommande
- Chauffage collectif au gaz avec thermostat d'ambiance

PARTIES COMMUNES :

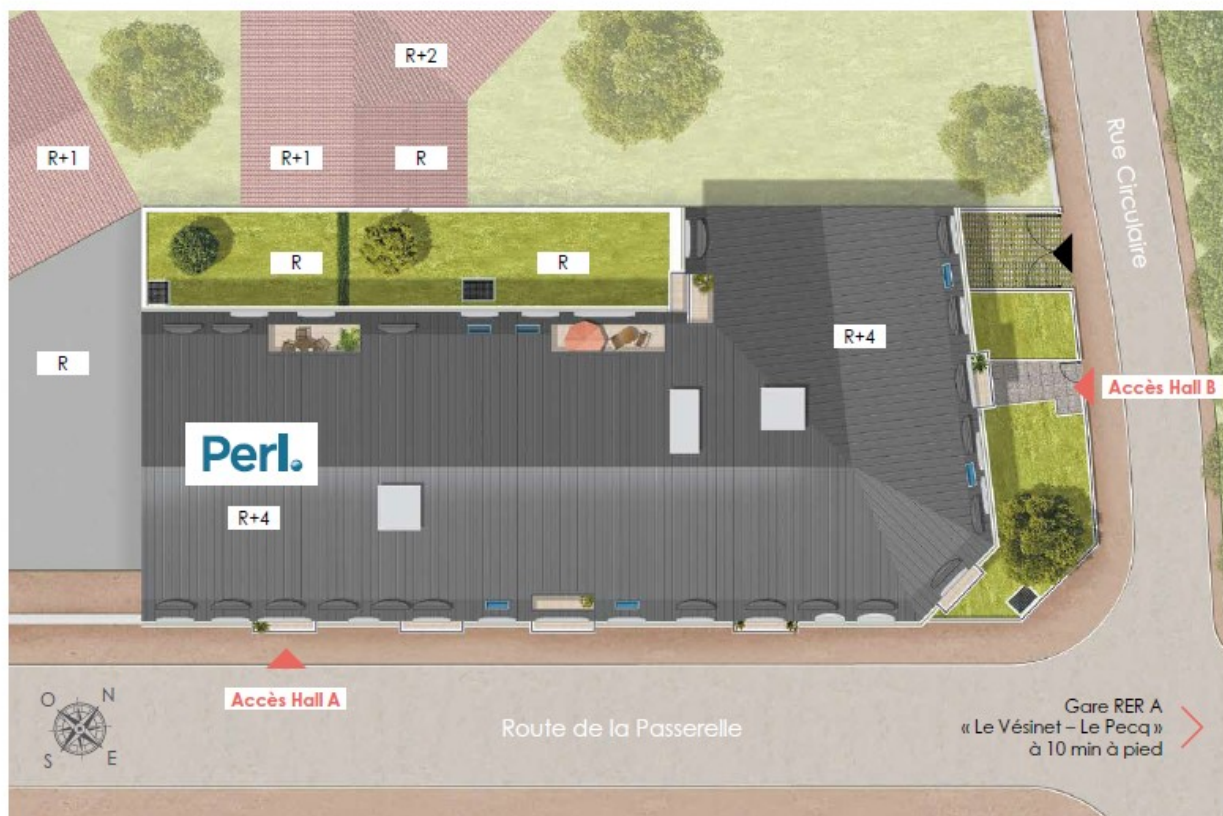
- Hall d'entrée décoré selon les plans de l'architecte
- Espaces verts paysagers
- Accès par un badge électronique de type Vigik, digicode et vidéophone.
- Parking avec une porte d'accès télécommandée

CONSTRUCTION :



Des appartements de qualité dans un environnement privilégié

Dans un quartier très paisible du Vésinet, « Villa Cyprès » se distingue par l'environnement calme et la tranquillité résidentielle de la route de la Passerelle. Agréablement située à proximité immédiate de nombreux commerces et services, l'immeuble propose un cadre de vie de grande qualité.

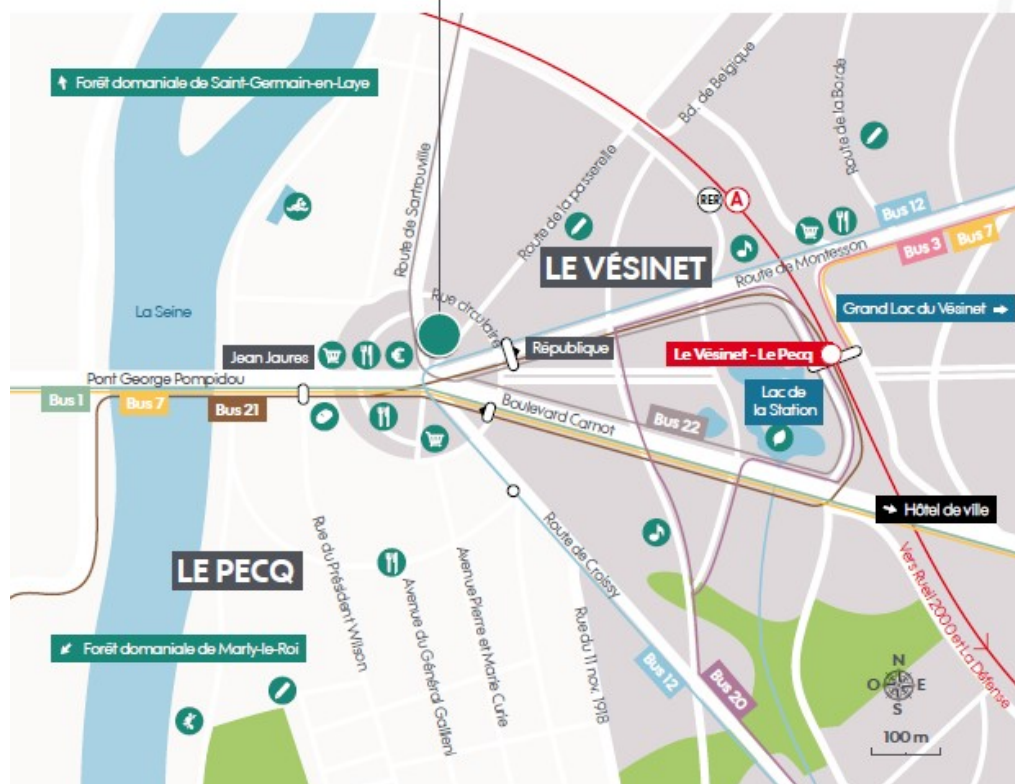


Calme et lumière

Les appartements sélectionnés par Perl bénéficient de belles orientations, notamment des expositions sud-ouest à la luminosité remarquable alors que balcons, terrasses ou jardins permettent de profiter pleinement de la sérénité du quartier.



30-32 route de la Passerelle
78110 Le Vésinet



Le choix de l'excellence aux portes de Paris

- ▶ En entrée de ville, à 5 min à pied des berges aménagées de la Seine.
- ▶ Dans un quartier résidentiel et arboré, au calme de la route de la Passerelle.
- ▶ À 5 min à pied ses commerces.
- ▶ À 7 min à pied des promenades du Lac de la Station.
- ▶ À 8 min à pied du RER A Station « Le Vésinet-Le Pecq ».
- ▶ À 6 min en voiture de l'Hôtel de Ville.



Hôtel de Ville du Vésinet



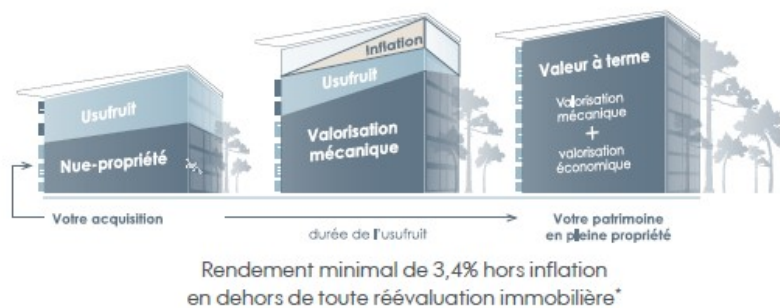
Grand Lac du Vésinet

Investir en nue-propiété avec Perl

Sérénité et performance d'un modèle immobilier sécurisé

Les atouts du modèle Perl

- ▶ **La sécurité** d'un investissement patrimonial, sans aléa ni risque locatif
- ▶ **Une décote sur le prix d'acquisition** correspondant à la totalité des loyers nets et défiscalisés qui auraient été perçus sur la période de nue-propiété
- ▶ **Une complète neutralité fiscale** et selon la situation de l'investisseur, une optimisation IR ou ISF
- ▶ **Le confort** d'un investissement immobilier sans contraintes de gestion, assorti d'une **totale liberté de revente**, sans durée minimale de détention
- ▶ **Une valorisation** mécanique liée à la reconstitution automatique de la pleine-propiété au terme de la période d'usufruit



* pour une valeur de la nue-propiété correspondant à 60% de la valeur du bien en pleine propriété et une durée de démembrement de 15 ans

Perl.



LE PIRE ENNEMI DE VOS IMPÔTS

L'expertise & les services Perl pendant l'investissement

- ▶ **L'expérience** de plus de 15 ans du concepteur et leader de l'investissement en nue-propiété
- ▶ L'assurance d'une **sélectivité rigoureuse** dans le choix des adresses au sein des territoires en tension foncière et dans nos partenariats avec les bailleurs-usufruitiers
- ▶ **Un accompagnement** jusqu'à la reconstitution de la pleine-propiété : visite du bien à l'achèvement, audits d'entretien de l'immeuble pendant l'usufruit, formation des syndicats de copropriété, anticipation avec le bailleur-usufruitier du dénouement de l'opération
- ▶ **myPerl.fr** : un espace personnel, confidentiel et sécurisé, réservé à chaque client Perl pour suivre son acquisition
- ▶ **Un marché secondaire** dynamique, animé par Perl

55, avenue Marceau 75116 Paris

06 50 63 80 23 - nrivory@lpei.fr