

LE PIRE ENNEMI
DE VOS IMPÔTS



ÉPARGNE IMMOBILIÈRE
NUÉ-PROPRIÉTÉ
IMMOBILIER NEUF

Rueil-Malmaison (92)

Un environnement d'exception
au cœur du centre-ville



Nue-propriété 2020

Perl.

55, avenue Marceau
75116 Paris
06 50 63 80 23
nrivory@lpei.fr

Le nouveau monde du logement

Une adresse privilégiée

dans le centre-ville vivant et
commerçant de Rueil-Malmaison



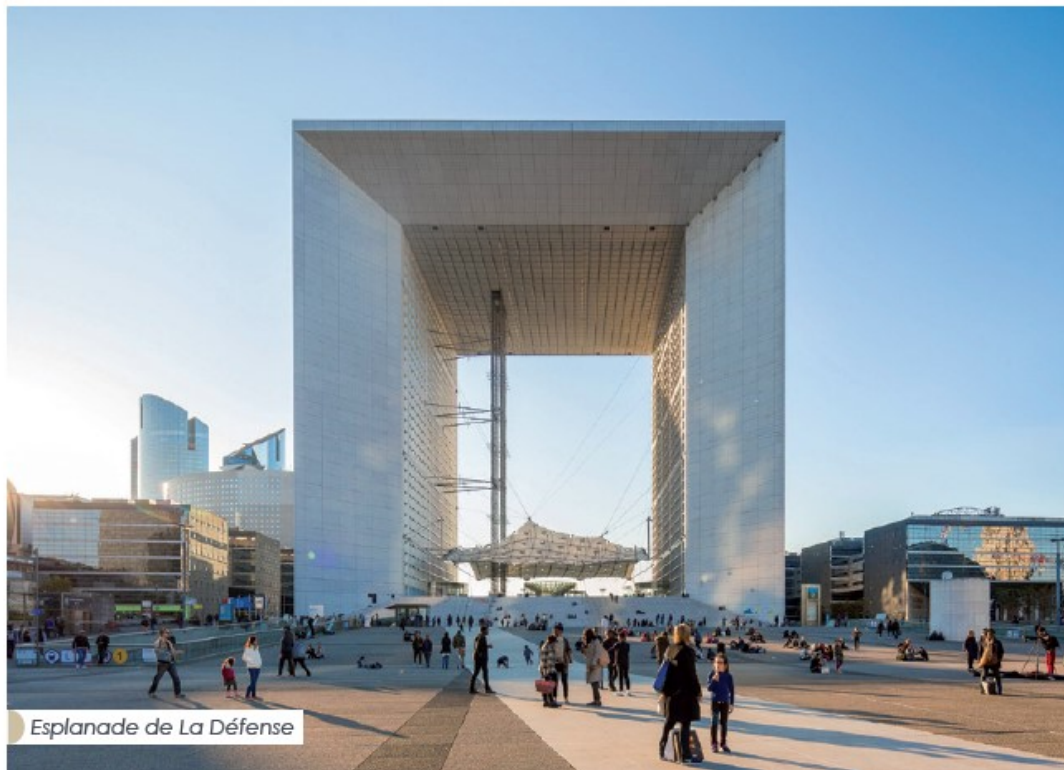
Boulevard Richelieu
Rue de Gênes
92500 Rueil-Malmaison

Ville dynamique de l'ouest parisien, Rueil-Malmaison est réputée pour sa qualité résidentielle et ses infrastructures scolaires, culturelles et sportives de premier plan. Autour du château de Malmaison et de remarquables monuments historiques, elle offre, en bord de Seine, un cadre de vie noble et élégant, au milieu de 520 hectares d'espaces verts (plus du tiers de sa superficie). Situé dans le centre-ville, à proximité des commerces et du marché, "Domaine Richelieu" permet d'accéder, en quelques minutes, aux lieux emblématiques de Rueil-Malmaison : le square de l'Âge d'Or, l'Hôtel de Ville, le parc et le château du Bois-Préau, le château de Malmaison...



Au cœur de l'ouest parisien, à 15 minutes de La Défense

Très active, Rueil-Malmaison forme un bassin de près de 50 000 emplois, avec plus de 6 000 entreprises implantées dans son quartier d'affaires de Rueil-sur-Seine. Sa proximité avec La Défense (à 3 km), sa facilité d'accès à Paris et la qualité de son environnement, à proximité de la forêt domaniale de la Malmaison, constituent de puissants facteurs d'attraction pour les entreprises comme pour les actifs de l'ouest parisien.



LES ACCÈS

► En voiture :

- A86 à 8 min (sorties 34 et 35)
- Porte d'Auteuil (par la D180) en 20 min
- Porte Maillot (par la D913, l'A14 et la N185) en 20 min

► En RER :

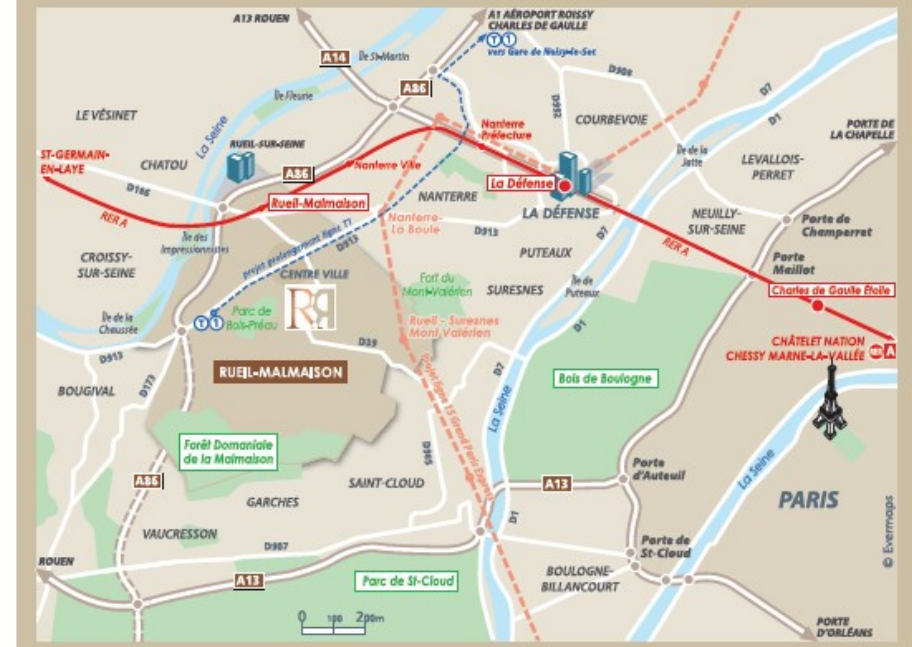
- Station "Rueil-Malmaison" (RER A) à 7 min en voiture :
vers La Défense en 7 min, Châtelet-les-Halles en 17 min
et Nation en 23 min

► En métro :

- Stations "Nanterre - La Boule" et "Rueil - Suresnes - Mont Valérien" :
ouverture de la ligne 15 horizon 2027

► En bus : 16 lignes de bus dont 5 à proximité du programme

- Ligne 144 vers la gare RER (en 9 min), ligne 141 vers La Défense
(en 30 min) et ligne 467 vers Pont de Sèvres
- Navettes gratuites : lignes 564 et 565 vers l'Église et les Hauts de Rueil





Vue sur les bâtiments 1, 2 et 3 depuis le plan d'eau du parc

Illustration à la libre interprétation de l'artiste

Architecte : Lobjoy-Bouvier-Boisseau

Une architecture contemporaine

ouverte sur un magnifique cadre naturel

Au cœur du parc créé au XVII^e siècle par le cardinal de Richelieu, "Domaine Richelieu" jouit d'un emplacement rare au cœur de Rueil-Malmaison. Conçu pour profiter de ce bel espace naturel chargé d'histoire, "Domaine Richelieu" propose différents bâtiments de haut standing, aux façades lumineuses prolongées de terrasses et de balcons alors que leur élégant jeu de retraits et d'avancées se reflète dans les eaux du lac.

Prestations

Aspect extérieur

- ▶ Façades en enduit projeté aux tons blancs, parement en plaquette et bardage métallique
- ▶ Menuiseries en bois et alu de couleur bronze
- ▶ Serrurerie des balcons métalliques en bronze foncé

Parties privatives

- ▶ Parquet dans le séjour, les chambres et les dégagements
- ▶ Carrelage en grès cérame et plinthes assorties dans la cuisine et les salles de bains
- ▶ Dans la salle de bains : meuble-vasque avec miroir et applique lumineuse, faïence murale, sèche-serviettes
- ▶ Volets roulants à commande électrique
- ▶ Chauffage collectif par chaudière à gaz

Parties communes

- ▶ Hall d'entrée décoré par l'architecte
- ▶ Contrôle d'accès par vidéophone et système Vigik
- ▶ Accès au parking par une porte télécommandée
- ▶ Local à vélos et à poussettes

Calendrier prévisionnel

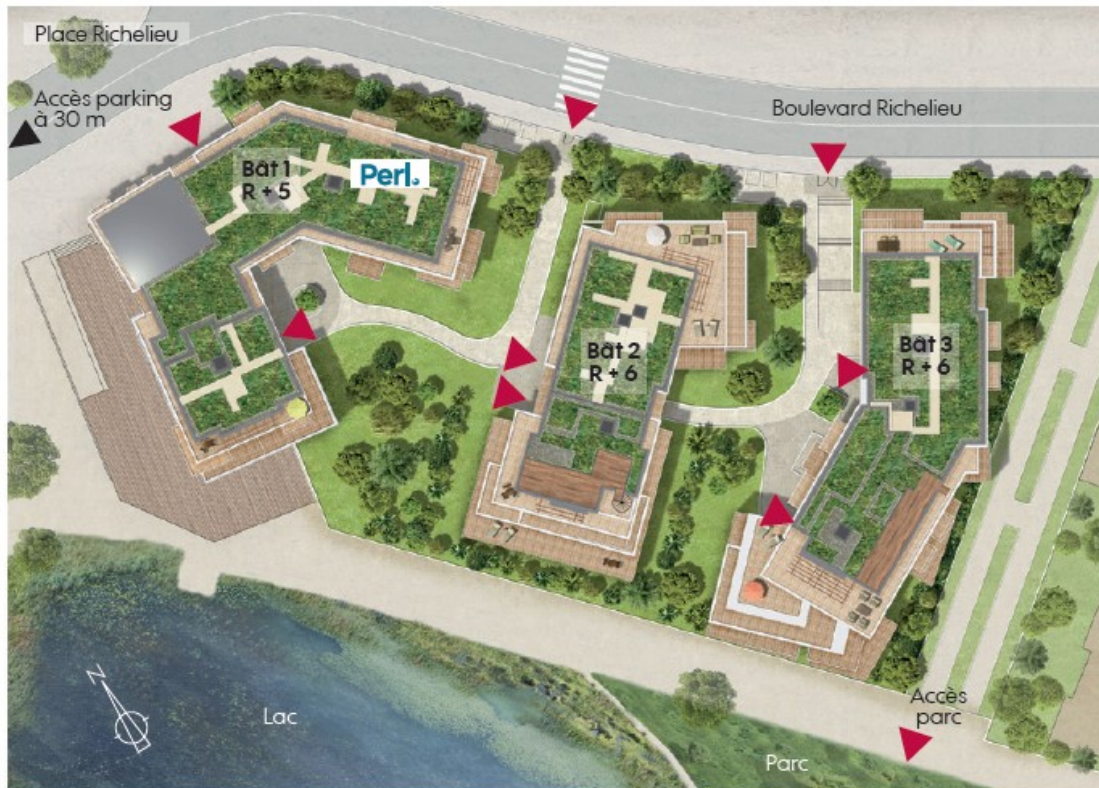
- ▶ **1^{er} trimestre 2018** : début des travaux et signature des actes notariés
- ▶ **4^e trimestre 2020** : livraison et début de la période d'usufruit temporaire

Durée de l'usufruit temporaire : 17 ans

Construction :



Dans un parc, au bord d'un lac, **un emplacement d'exception**



Architecte : Lobjoy-Bouvier-Boisseau



DOMAINE
RICHELIEU



Illustration à la libre interprétation de l'artiste

Vue sur le plan d'eau et le jardin public

Architecte : Lobjoy-Bouvier-Boisseau

Investir en nue-propriété 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-propriété
- ▶ 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-propriété au terme de la période d'usufruit



* pour une valeur de la nue-propriété 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-propriété
- ▶ 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-propriété : visite du bien à l'achèvement, audits d'entretien de l'immeuble pendant l'usufruit, formation des syndics 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