



INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ IMMOBILIER NEUF



Saint-Laurent-du-Var, entre Nice et Antibes,
un havre de paix dominant la Baie des Anges

Villas
Emeraude

Saint-Laurent-du-Var, le charme d'un village pittoresque et méditerranéen.

Limitrophe de Nice, Saint-Laurent-du-Var offre les attraits d'un front de mer méditerranéen et un avant-goût de l'élégant arrière-pays niçois.

Particulièrement bien desservie (par l'autoroute, le train et l'aéroport international de Nice), à moins d'une heure de la Riviera italienne et des pistes ensoleillées des Alpes du Sud, Saint-Laurent-du-Var est au coeur de toutes les activités touristiques, culturelles et économiques de la Côte d'Azur.

Perché sur les hauteurs, Saint-Laurent-du-Var offre un panorama sur les magnifiques paysages des collines niçoises. Avec son église romane du XI^e siècle, ses étroites ruelles pavées aux façades colorées, le vieux-village possède le charme des cités méridionales, ensoleillées, vivantes et fleuries.

Au bord de la Baie des Anges, Saint-Laurent-du-Var propose les plaisirs enchanteurs de la plage et du nautisme. Le port de plaisance, les esplanades aménagées pour la promenade et les terrasses ensoleillées des nombreux cafés et restaurants au bord de l'eau permettent de goûter à la douceur de vivre azurée.



Saint-Laurent-du-Var : le front de mer et le centre du village



A proximité immédiate de Nice, et du dynamisme de la métropole azurée.



Nice : la Promenade des Anglais, le port de plaisance et le centre-ville



La Baie des Anges, la Promenade des Anglais et les palaces illustrent le dynamisme de la métropole niçoise dont l'activité économique va bien au-delà du tourisme.

Avec un secteur tertiaire particulièrement développé, Nice est une ville toujours en mouvement dont la position géographique lui permet de rayonner au-delà des frontières, sur tout le pourtour de la Méditerranée.

**Saint-Laurent-du-Var,
ville commerçante, accueille sur son
territoire près de 1 500 entreprises.**

Ce dynamisme est soutenu par l'ambitieux "projet d'aménagement de la Plaine du Var", porté par Nice-Métropole qui souhaite relever les défis environnementaux et économiques d'un développement durable et ainsi rivaliser avec la technopole de Sophia-Antipolis.



Illustration à la libre interprétation de l'artiste.

Un domaine préservé, un parc classé de 1,5 hectare

Villas Emeraude

**Des appartements-villas
de plain-pied ou en duplex**
répartis sur 7 bâtiments.

**De larges terrasses
et jardins privés,**
pour tous les plaisirs de
la vie en extérieur.

**Le calme des hauteurs
du village** à quelques
kilomètres du centre-ville
et des plages.

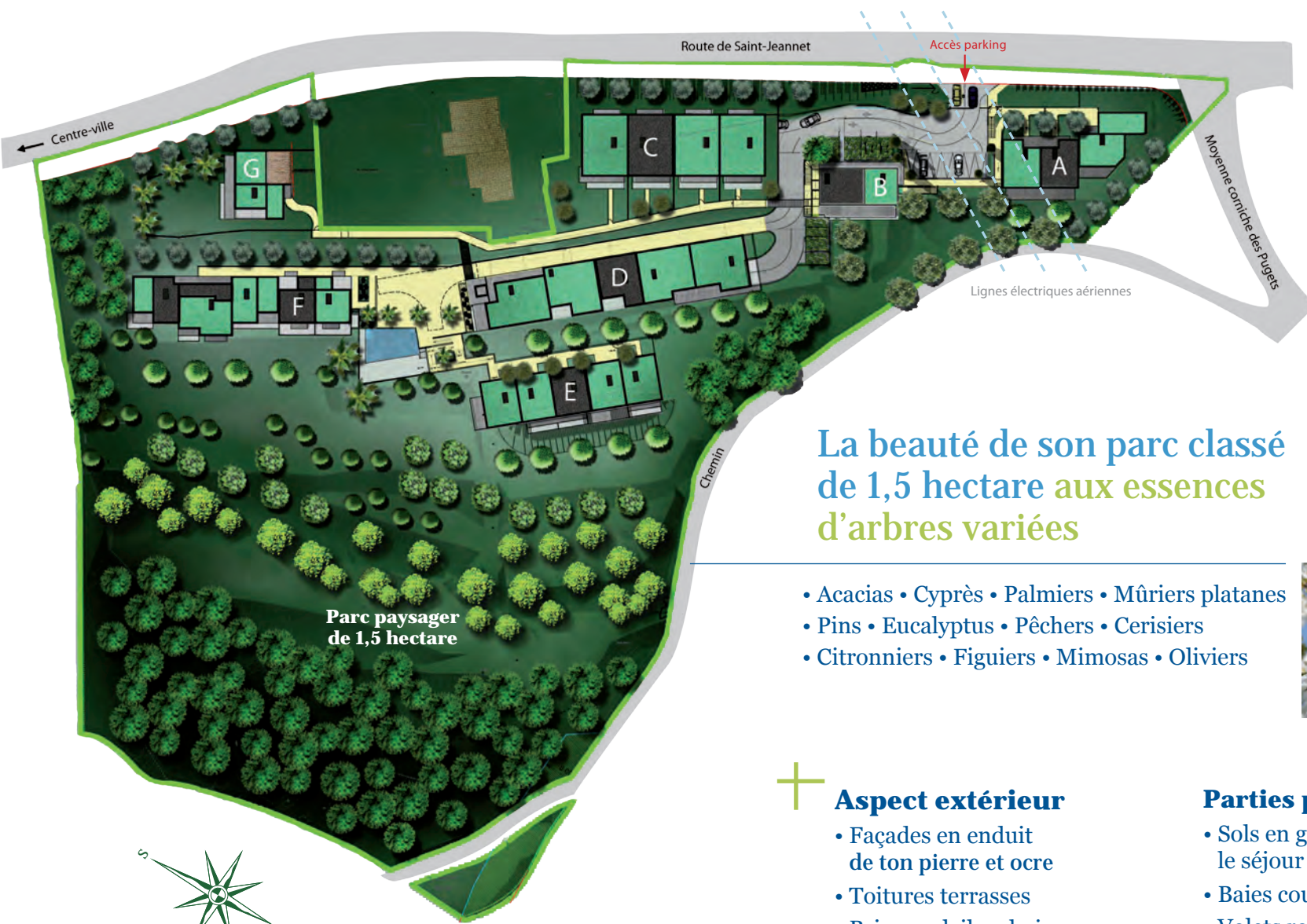
Du studio au 5 pièces.



La Méditerranée et les Alpes pour panorama

Vues du site : les Alpes du Sud enneigées et les hauteurs de Saint-Laurent-du-Var





La beauté de son parc classé de 1,5 hectare aux essences d'arbres variées

- Acacias • Cyprès • Palmiers • Mûriers platanes
- Pins • Eucalyptus • Pêchers • Cerisiers
- Citronniers • Figuiers • Mimosas • Oliviers

Palmier



Olivier



Citronnier



Cerisier

+ Aspect extérieur

- Façades en enduit de ton pierre et ocre
- Toitures terrasses
- Brises-soleil en bois

Parties communes

- Vidéophone
- Terrasses dallées
- Jardins privatifs
- Parc entièrement clos

Parties privatives

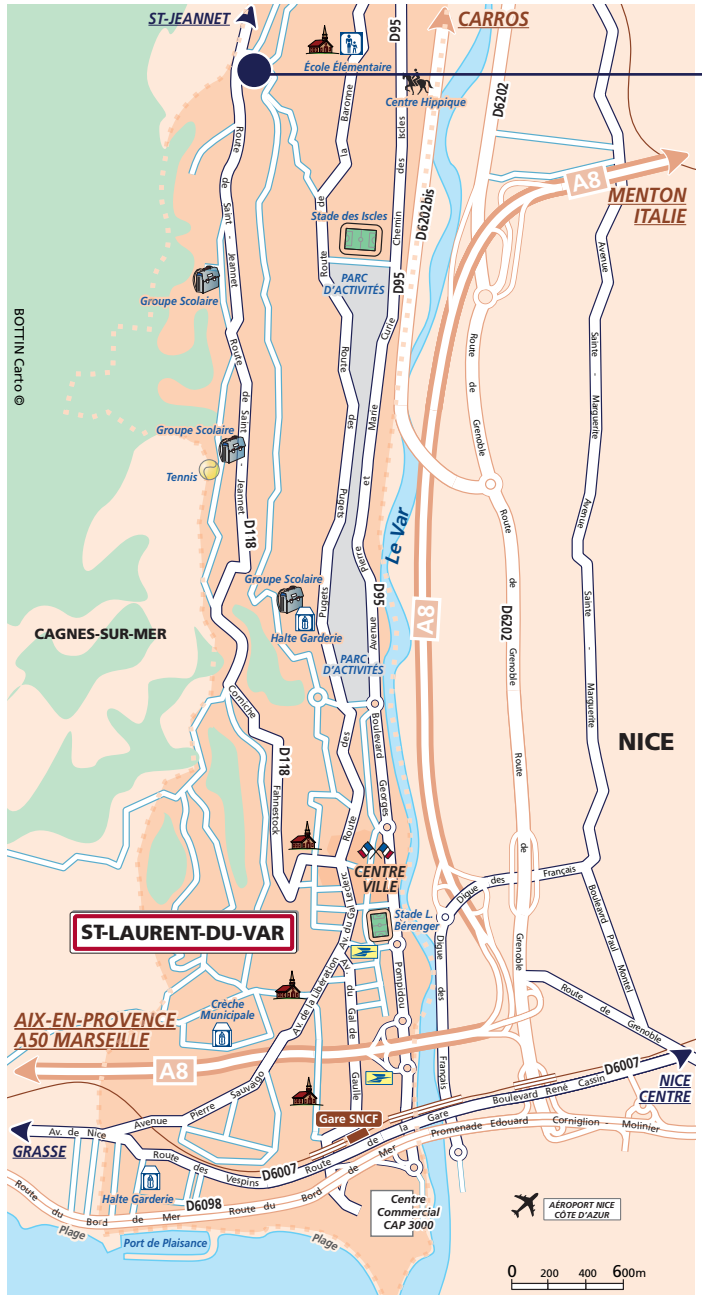
- Sols en grès émaillé dans l'entrée, le séjour et les chambres
- Baies coulissantes dans les séjours
- Volets roulants électriques avec commande centralisée
- Chauffage électrique par panneaux rayonnants
- Porte palière blindée avec serrure 5 points
- Parkings en sous-sol/extérieurs



Villas
Emeraude



Saint-Laurent-du-Var, un cadre de vie séduisant



Villas Emeraude



Ruelles ombragées, marina et plage



L'investissement en nue-propriété libère des contraintes de l'immobilier

- Aucun risque ni aléa locatif (vacance, impayés)
- Aucun souci de gestion (mise en location, entretien, recouvrement des loyers)
- Aucun frais ni aucune charge* (gestion, travaux, entretien...)
- Aucune fiscalité (IR+PS, ISF, taxe foncière)

Calendrier prévisionnel

4^e trimestre 2011

- Signature des actes notariés
- Démarrage des travaux

4^e trimestre 2013

- Livraison
- Début de la période d'usufruit temporaire

L'usufruitier

L'usufruitier temporaire est un bailleur institutionnel, à vocation sociale. PERL l'a sélectionné pour sa pérennité, sa solidité financière et son expérience de la gestion locative, nécessaires au respect des engagements contractuels qu'il souscrit à l'égard des nus-propriétaires en termes d'entretien préventif des bâtiments et de remise en état des appartements.

- **Usufruit temporaire de 15 ans**

*Toute copropriété a l'obligation de désigner un syndic. Son coût, estimé à environ 200€ par an et par appartement, est à la charge des nus-propriétaires.

Au coeur de la Côte d'Azur, entre le Cap d'Antibes et le Cap Ferrat



Une excellente desserte

- Aéroport de Nice Côte d'Azur à 15 minutes (Navette Paris - Nice : 1h20)
- Autoroute A8 vers la E15 (Lyon) et vers l'Italie
- Gare SNCF : Saint-Laurent-du-Var/Paris (6 heures via Antibes en TGV)
- Autobus 55 vers le centre du village et la gare SNCF

Villas Emeraude

5260 route de Saint-Jeannet
06700 Saint-Laurent-du-Var



La Baie des Anges à Nice



Le fort Vauban d'Antibes



La Croisette à Cannes

Des sites de valeur, la meilleure garantie de votre patrimoine

Proposer le schéma d'investissement immobilier idéal : rentable et sécurisé, tel est l'objectif atteint par PERL. Depuis 2000, plus de 70 programmes immobiliers ont ainsi été réalisés à Paris, Lyon, Nice, Bordeaux, Cannes, Antibes, Hyères, Levallois, Puteaux, Courbevoie, Versailles, Boulogne-Billancourt, Saint-Germain-en-Laye, Vincennes...



37 avenue Pierre 1er de Serbie
75008 Paris
Tél. : 01 45 00 55 27
www.perlpatrimoine.com