



ÉPARGNE IMMOBILIÈRE  
NUÉ-PROPRIÉTÉ  
IMMOBILIER NEUF

## Nice (06)

Une adresse d'exception au cœur  
du quartier Magnan, au pied de la  
colline de Fabron

PM  
PAVILLON  
MAGNAN

Perl.

Le nouveau monde du logement

# Le quartier Magnan, une situation privilégiée entre le centre-ville de Nice et la colline de Fabron

Le quartier Magnan est l'un des plus recherchés pour la qualité de son cadre de vie et sa localisation idéale au centre de la métropole niçoise. Adossé à la colline de Fabron, à quelques minutes du centre-ville et des lieux emblématiques de Nice, ce secteur résidentiel et vivant offre une excellente desserte. Son environnement, essentiellement composé de villas provençales agrémentées de piscines, réunit tous les ingrédients d'un quartier d'exception.

PVM



# Idéalement situé à proximité des lieux les plus prisés de Nice et à quelques minutes à pied des universités



**PM**  
PAVILLON  
MAGNAN

18-18bis, boulevard de Magnan  
06000 Nice

## UNE EXCELLENTE DESSERTE

### En voiture

- Accès A8 "La Provençale" vers Aix-en-Provence et l'Italie.

### En train

- Gare TGV/TER Nice-Ville à 3 km : liaison Paris - Nice (projet LGV PACA : ouverture en 2023).

### En avion

- Aéroport international de Nice Côte d'Azur à 10 min (Paris - Nice en 1h20).

### En bus

- Lignes 60, 62, 3, 8, 9, 10, 12 et 22 vers les différents quartiers de Nice, au pied de la résidence arrêts "Bellet" et "Magnan Promenade".
- Projet de ligne de tramway T2 Ouest-Est (mise en service en juin 2018), arrêt à 300 m vers le centre-ville (10 min), le campus Edhec ou l'aéroport de Nice (15min).

# PM

PAVILLON  
MAGNAN



Vue depuis le boulevard de Magnan

# Une architecture classique et élégante en harmonie avec l'esprit provençal du quartier Magnan

Niché au cœur de ce quartier, "Pavillon Magnan" s'épanouit dans un environnement de maisons de ville au style provençal, dans lequel il s'intègre avec élégance. La signature architecturale accroche la lumière et privilégie les lignes horizontales, l'unité des volumes et les matériaux aux teintes naturelles. La plupart des appartements sont prolongés de balcons permettant de profiter pleinement du calme et de la sérénité du lieu.

## Prestations

### Aspect extérieur

- Façades en enduit de couleur blanc cassé
- Toiture en pente en tuiles de couleur rouge
- Garde-corps en aluminium laqué

### Parties privatives

- Sols souples dans l'entrée, le séjour, la chambre, la cuisine et la salle d'eau
- Dans la salle d'eau : faïence toute hauteur, plan vasque miroir et appliques
- Kitchenettes équipées
- Volets roulants électriques sur les baies vitrées
- Chauffage électrique par des panneaux rayonnants
- Balcons et loggias : dalles sur plots

### Parties communes

- Espace vert paysager arboré
- Résidence sécurisée avec un système de vidéophone et Vigik
- Accès au parking par une porte basculante motorisée

## Calendrier prévisionnel

- ▶ **4<sup>e</sup> trimestre 2018** : début des travaux et signature des actes notariés
- ▶ **2<sup>e</sup> trimestre 2020** : livraison et début de la période d'usufruit temporaire

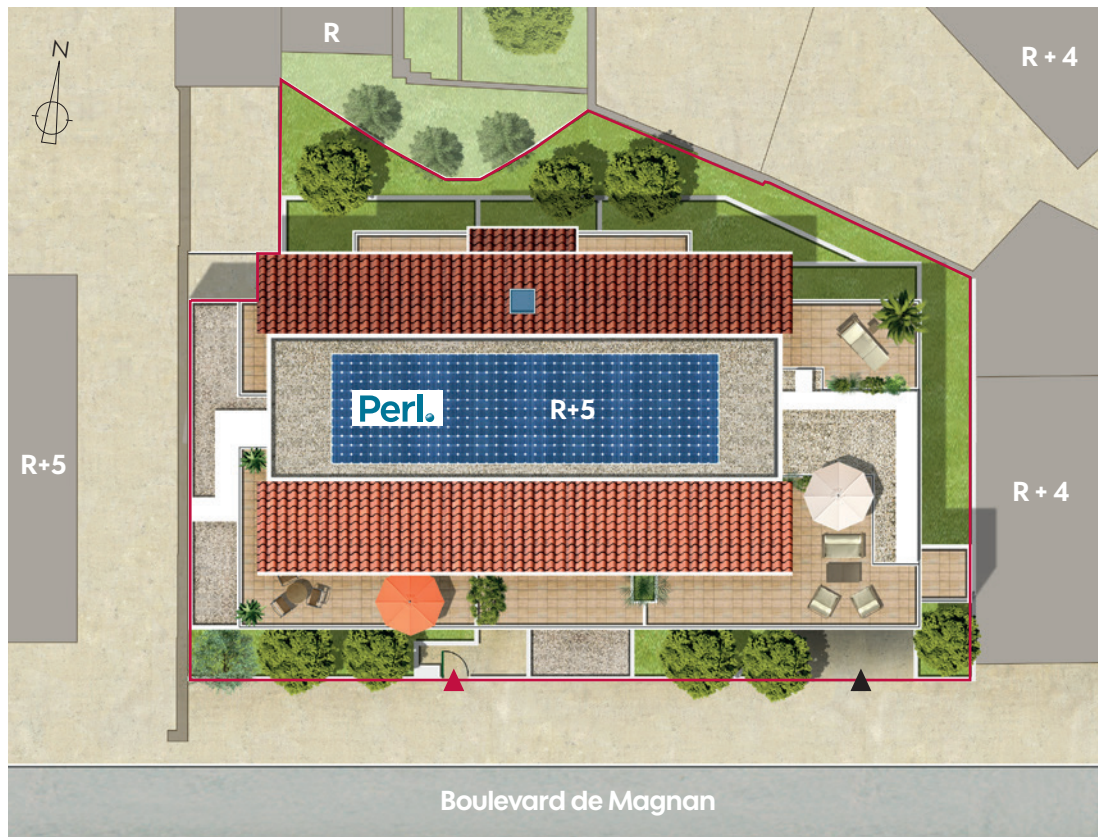
**Durée de l'usufruit temporaire : 18 ans**

Une réalisation signée :



# Calme et sérénité

dans un cadre intime et lumineux



- ▶ Accès parking
- ▶ Accès bâtiment

Clos et sécurisé, "Pavillon Magnan" propose un environnement empreint de quiétude et de sérénité, à quelques minutes de la célèbre Promenade des Anglais et des activités balnéaires de la Méditerranée.

PM

# Nice, métropole élégante et dynamique de la Côte d'Azur

Si la beauté de la ville, de son littoral et de son arrière-pays attire chaque année plusieurs millions de visiteurs (l'aéroport de Nice est le 3<sup>e</sup> aéroport français après Roissy et Orly), Nice est également l'une des métropoles méditerranéennes les plus dynamiques. Avec la création de l'Eco-Vallée de la Plaine du Var, elle se mobilise autour de projets économiques durables comme la technopole Nice Méridia ou le nouveau quartier d'affaires international Grand Arénas. Nice affiche clairement son ambition de devenir la première "ville verte" de la Méditerranée.

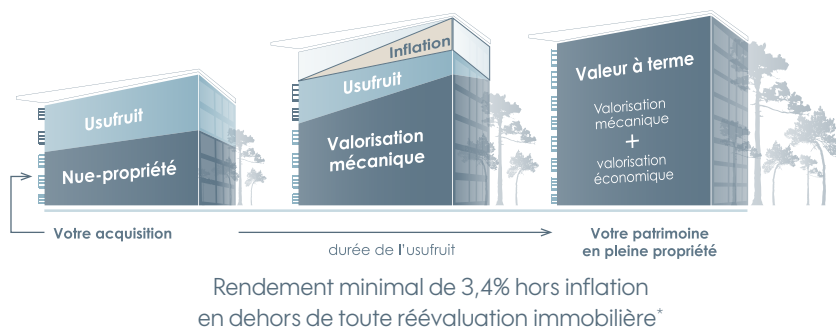


# Investir en nue-propiété avec Perl

## 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 au titre de l'IFI** et une optimisation éventuelle de l'IR
- ▶ **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.**



### 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

115, rue Réaumur - 75002 Paris - 01 45 00 55 27  
[perlpatrimoine.com](http://perlpatrimoine.com) - [perl.fr](http://perl.fr)