



ÉPARGNE IMMOBILIÈRE
NUÉ-PROPRIÉTÉ
IMMOBILIER NEUF

Saint-Germain-en-Laye (78)

Un cadre de vie privilégié au cœur
de l'ouest parisien



Perl.

Le nouveau monde du logement

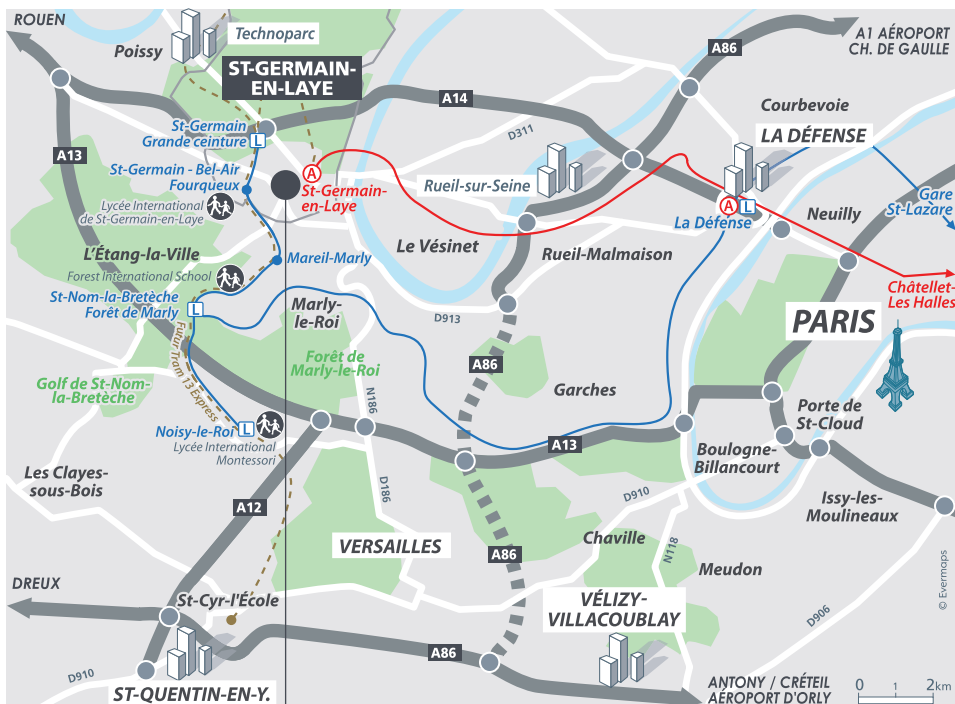
Saint-Germain-en-Laye, poumon vert de l'ouest parisien à seulement 30 min de Paris et de Versailles



Saint-Germain-en-Laye est une commune prisée et recherchée des Yvelines. Réputée pour son château qui fût résidence régulière des rois de France, la ville a su cultiver sa splendeur, attirant d'illustres artistes peintres, auteurs ou compositeurs. Particulièrement appréciée des touristes pour ses lieux culturels et ses itinéraires de randonnée, elle bénéficie de l'environnement majestueux d'une forêt domaniale ancrée sur plus de 3 500 hectares. La terrasse Le Nôtre et son panorama spectaculaire, les nombreux sentiers révèlent un espace naturel préservé et lui confèrent un caractère exceptionnel. Dynamique et vivante, Saint-Germain-en-Laye affiche de nombreux attraits. Elle se singularise par une offre scolaire unique avec le Lycée International de Saint-Germain-en-Laye. La ville accueille également une forte concentration de commerces dans le centre-ville historique, "le plus grand centre commercial à ciel ouvert de l'ouest parisien" compte près de 700 boutiques.



Au cœur du dynamique pôle économique de l'ouest parisien



VILLA
BONNEMAIN

2a, rue Bonnemain
78100 Saint-Germain-en-Laye



La Défense

Riche de plus de 3 500 commerces et entreprises majoritairement tournées vers l'innovation et l'international, Saint-Germain-en-Laye exploite sa situation privilégiée. Elle bénéficie de l'attractivité de la capitale et de la proximité des bassins d'emplois de l'ouest de l'Ile-de-France. Le quartier d'affaires européen de La Défense (26 min), Saint-Quentin-en-Yvelines (30 min), Vélizy-Villacoublay (35 min) abritent d'innombrables entreprises et accueillent quelques 320 000 salariés.

ACCÈS

► En voiture

- . Accès rapide à la N13 vers Paris.
- . A86 vers La Défense (26 min).
- . A14 vers Paris (30 min).
- . N186 vers Versailles (30 min).

► En train

- 3 gares situées à quelques minutes en voiture :
- . Gare de Mareil/Marly à 5 min en voiture (Transilien Ligne L).
 - . Gare de Saint-Germain/Bel Air-Fourqueux à 8 min en voiture (Transilien Ligne L vers La Défense en 40 min et Paris Saint-Lazare en 50 min).
 - . Gare RER de Saint-Germain-en-Laye à 8 min en voiture (RER A vers La Défense en 20 min et Charles-de-Gaulle Étoile en 25 min).

À l'horizon 2018, le projet de tram-train (Tangentielle Ouest travaux actuellement en cours) reliera Saint-Germain-en-Laye au RER C à Saint-Cyr-l'École.

► En bus

- . À proximité immédiate des lignes 259, R1, R2, R3, R4, R5 du réseau Résalys, desservant notamment la gare RER de Saint-Germain-en-Laye.



Vue sur "Villa Bonnemain" depuis la rue Bonnemain

Une architecture classique et élégante

“Villa Bonnemain” s’impose par ses ornements nobles à l’élégance discrète. La signature architecturale privilégie les lignes horizontales, l’unité des volumes et les matériaux aux teintes naturelles. Dans les codes du classicisme à la française, la résidence épouse harmonieusement le quartier verdoyant qui l’entoure.

Prestations

► Aspect extérieur

- Façade en enduit gratté et parements en briques
- Toiture en zinc
- Terrasses dallées et gravillonnées

► Parties privatives

- Parquet chêne dans l’entrée, le séjour et les chambres
- Dans la salle de bains / salle d’eau : meuble-vasque, miroir et bandeau lumineux, radiateur sèche-serviettes, faïence toute hauteur
- Volets roulants ou persiennes en bois
- Chauffage au gaz

► Parties communes

- Hall d’entrée décoré par l’architecte
- Luminaires décoratifs avec détecteur de présence
- Clôture : muret de soubassement rehaussé d’une grille en serrurerie
- Espaces verts généreusement plantés
- Digicode et système Vigik

Calendrier prévisionnel

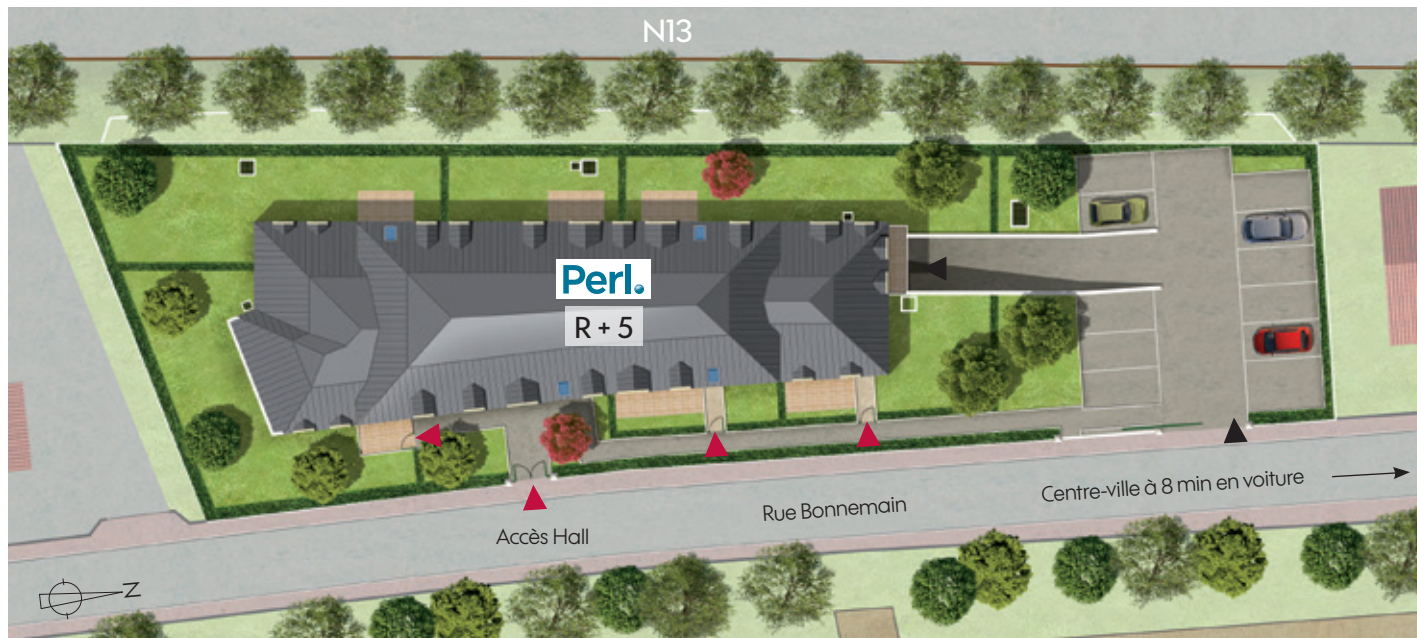
- **2^e trimestre 2018** : début des travaux et signature des actes notariés
- **1^{er} trimestre 2020** : livraison et début de la période d’usufruit temporaire

Durée de l’usufruit temporaire : 15 ans

Une réalisation signée :



Une adresse rare dans le cadre privilégié d'une rue résidentielle



▶ Accès parking

▶ Accès bâtiment / logements

Dans l'environnement de la rue Bonnemain, composé de grandes bâtisses bourgeoises et de belles maisons, "Villa Bonnemain" est empreinte de quiétude. Close et sécurisée, elle est idéalement située à quelques minutes du cœur de Saint-Germain-en-Laye. Dotés d'agréables volumes, les appartements profitent d'une belle luminosité et certains d'entre-eux sont prolongés par un balcon ou un jardin permettant de profiter pleinement du cadre de la rue Bonnemain.

Au cœur du quartier du Pontel, à 15 minutes à pied du centre-ville et à proximité immédiate des 2 gares de la ville

“Villa Bonnemain” s’inscrit dans un cadre des plus recherchés, à proximité immédiate du centre-ville et de ses commerces (15 min à pied) et des principaux établissements scolaires de la ville (écoles maternelle et élémentaire Schnapper, collège Marcel Roby, institut Notre Dame et lycée international). Jouissant d’une excellente desserte, la résidence bénéficie d’un accès rapide à Paris (N13) et La Défense (A86) et demeure à seulement quelques minutes en voiture des 2 gares de la ville : gare transilien de Saint-Germain-en-Laye/Bel Air-Fourqueux et gare RER desservie par la ligne A permettant de rejoindre La Défense.



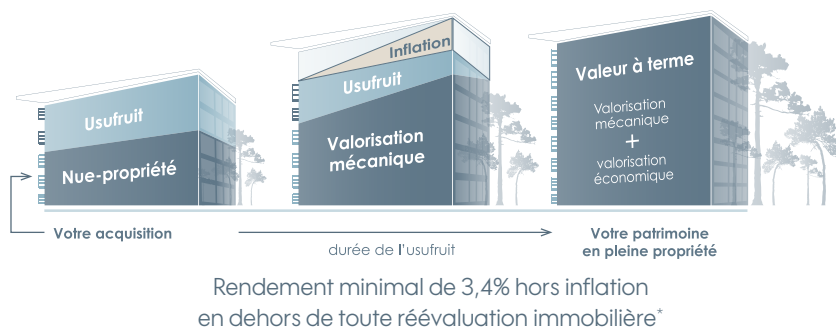
2a, rue Bonnemain
78100 Saint-Germain-en-Laye

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 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-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.



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 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 - perl.fr