ÉPARGNE IMMOBILIÈRE
NUE-PROPRIÉTÉ
IMMOBILIER NEUF

Caen (14)

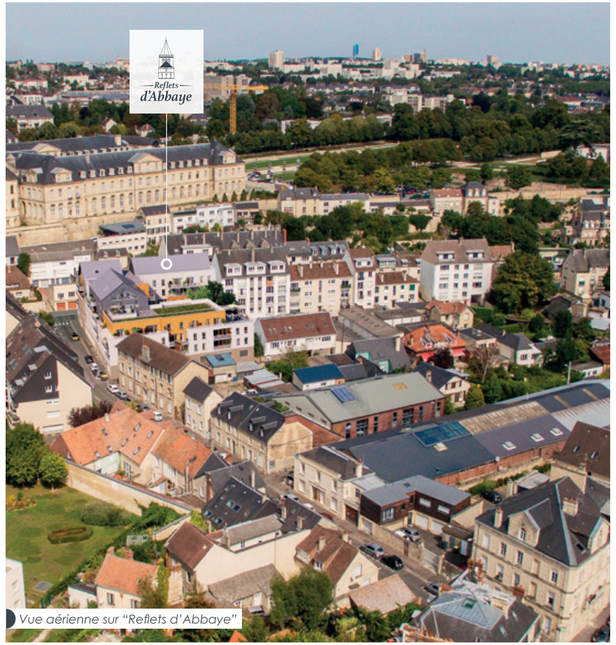
Une adresse idéale en centre-ville entre le port de plaisance et l'Abbaye aux Dames

Reflets d'Abbaye

Perl.

Le nouveau monde du logement

Une situation de choix
au cœur du quartier du port de plaisance et dans le prolongement du centre historique

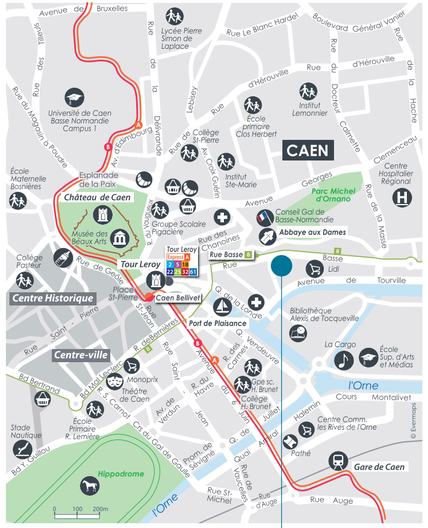


Vue aérienne sur "Reflets d'Abbaye"

Situé dans le prolongement du "Vieux-Caen", à quelques minutes à l'est du centre-ville, le quartier du port de Plaisance est très prisé pour son environnement à la fois commerçant et résidentiel. Le périmètre de l'Abbaye aux Dames, du port et de la place Courtonne conjugue le charme d'un havre de paix et l'animation des rues piétonnes du cœur de la ville. Cet environnement place "Reflets d'Abbaye" dans un cadre résidentiel d'exception auquel s'ajoute une bonne desserte : les nombreuses connexions de transport situées à la Tour Leroy (600 m) et la place Saint-Pierre (800 m) sont rapidement accessibles depuis l'arrêt de bus situé au pied de l'immeuble.

Port de plaisance

Idéalement situé au pied de l'Abbaye aux Dames
à proximité immédiate des commerces, écoles et transports



Centre-ville de Caen

Reflets d'Abbaye

68, rue Basse
1-3-7, rue Varignon
14000 Caen

UNE EXCELLENTE DESSERTE

- **En tramway**
  - Place Saint-Pierre à 800 m : croisement des 3 lignes de tram (prévues pour 2019).
- **En bus**
  - Ligne 8 Caen Beaulieu : arrêt "Rue Basse" au pied de l'immeuble.
  - Tour Leroy à 600 m : croisement de 10 lignes de bus.

Vue sur "Reflets d'Abbaye" depuis la rue Basse

Illustration à titre interprétation de l'artiste

Une architecture moderne et élégante
en harmonie avec l'environnement du quartier

Silhouette longiligne aux traits contemporains, "Reflets d'Abbaye" ouvre ses façades lumineuses vers le chef d'œuvre de l'art roman qu'est l'Abbaye aux Dames. Conçue dans un esprit intimiste, "Reflets d'Abbaye" propose des prestations innovantes et offre une douce immersion dans l'environnement patrimonial du quartier.

Prestations

Aspect extérieur

- Façade en enduit de ton pierre et ocre
- Rez-de-chaussée en brique ivoire
- Toiture bipente en zinc
- Garde-corps en verre translucide

Parties privatives

- Parquet dans l'entrée, le séjour et les chambres
- Placard aménagé
- Dans les salles de bain : meuble-vasque avec miroir et bandeau lumineux et sèche-serviettes
- Chaudière individuelle au gaz

Parties communes

- Espace vert paysager
- Hall d'entrée décoré par l'architecte
- Système de digicode, visiophone et hall d'entrée équipé de VIGIK
- Local à vélos
- RT 2012 -20 %

Calendrier prévisionnel

- **2e trimestre 2018 :** démarrage des travaux
- **3e trimestre 2019 :** signature des actes notariés
- **2e trimestre 2020 :** livraison et début de la période d'usufruit temporaire

Durée de l'usufruit temporaire : 15 ans

Une réalisation signée :

Bouygues Immobilier
Ensemble, imaginons votre bien-être

Grenelle Environnement – Réglementation Thermique 2012

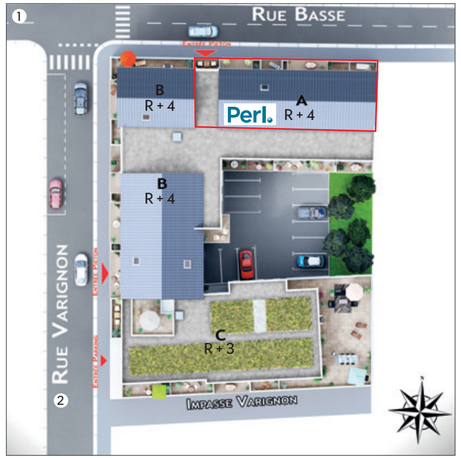
Un cadre offrant quiétude et harmonie

Vue depuis la rue Basse

Vue depuis la rue Varignon

Illustration à la libre interprétation de l'artiste

Les tonalités harmonieuses de la pierre de Caen et de la brique ivoire soulignent le cachet contemporain de la façade de "Reflets d'Abbaye" tandis que le jeu de retraits et d'avancées procure une atmosphère intime. Le rez-de-chaussée du bâtiment qui accueille les 3 halls d'accès, est dédié aux emplacements de stationnement. De surfaces généreuses, tous les appartements sont prolongés par des balcons ou des terrasses, certains offrant des vues sur l'Abbaye aux Dames.



Caen, métropole dynamique et attractive du Grand-Ouest

Réputée pour son dynamisme et sa qualité de vie, Caen s'affiche comme l'une des villes les plus attractives du Grand-Ouest. Ville d'Art et d'Histoire, elle séduit par sa proximité avec les stations balnéaires prisées de la Côte Normande, les plages du Débarquement et le cimetière américain d'Omaha Beach. Son pôle économique, commercial et universitaire, spécialisé dans la FrenchTech et idéalement localisé entre Paris et Londres, bénéficie d'une position stratégique sur le littoral de la Manche.

LES ACCÈS

En voiture
- A13 : à 35 min de Cabourg, à 50 min de Deauville, à 2h45 de Paris.
- D515 : à 20 min de Ouistreham.

En train
- Gare SNCF de Caen à 2 km vers Paris-Saint-Lazare en 2h.

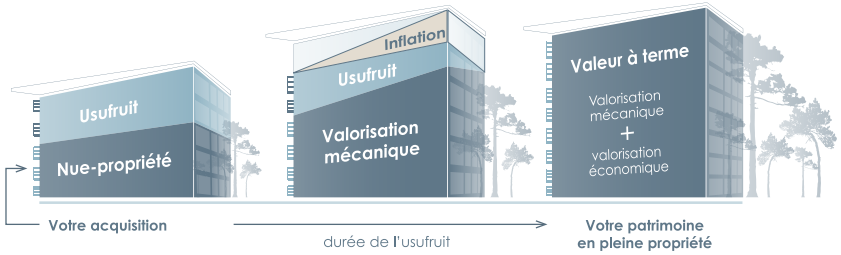
En avion
- Aéroport international de Caen-Carpiquet à 17 min en voiture. Liaisons directes vers Londres et vers Lyon en 1h.

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



Rendement minimal de 3,4% hors inflation
en dehors de toute réévaluation immobilière*

* 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

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

Perl.

115, rue Réaumur - 75002 Paris - 01 45 00 55 27
perlpatrimoine.com - perl.fr

Perl - S.A.S. au capital de 3.567.720 € - RCS Paris 438 411 035 - 01/2019 - Crédits photos : Perl/Photographe Solange Becker - © Levalet, Leligny/Andia - Riegerfhemis.fr. Architecte : Bureau 112.
Perspectives : Hubstairs - Bouygues Immobilier. Plan Masse : Bouygues Immobilier. Illustrations, plans et photos non contractuels à caractère d'ambiance.
Document sans valeur contractuelle. Conception et réalisation : SIOUXE Tél : 01 44 54 89 00 PEFC 1-31-0203