



ÉPARGNE IMMOBILIÈRE  
NUÉ-PROPRIÉTÉ  
IMMOBILIER NEUF

---

**Nice**

L'élégance du quartier de Cimiez

Le 49  
**Victoria**

**Perl.**

Le nouveau monde du logement

# Cimiez, quartier niçois d'exception

Au nord-est du centre-ville, avec une vue dominante sur la baie des Anges, le quartier de Cimiez est l'un des plus recherchés de Nice. Témoin de la riche histoire de la ville depuis l'Antiquité, il abrite un magnifique patrimoine architectural traversant les époques. Arènes de l'ère romaine, monastère médiéval, hôtels et villas du XIX<sup>e</sup> constituent un environnement résidentiel d'une rare élégance, quintessence de l'art de vivre de la Riviera. Émaillé d'espaces verts, de hauts lieux culturels (musée Matisse, musée archéologique...) et proche d'écoles réputées, Cimiez possède tous les ingrédients d'un quartier d'exception.



*Le palais Gubernatis abritant le musée Henri Matisse et l'hôtel Régina*

# Sites archéologiques, musées, monuments historiques... Face aux collines niçoises, **Cimiez réunit art et histoire**



Le monastère de Cimiez

## Les accès

- **En bus** : lignes de bus 19, 24 et 20 à 300 m
- **Par la route** : A8 "La Provençale" vers Aix-en-Provence à l'ouest et la frontière italienne à l'est
- **Par le train** : gare TGV Nice-Ville à 3 km (liaison Paris-Nice, projet de LGV PACA : ouverture en 2023) et gare Nice-Riquier à 5 km (lignes TER)
- **Par avion** : aéroport international de Nice Côte d'Azur à 12 km (navette Paris-Nice en 1h20)



49 avenue de la Reine Victoria  
06000 Nice



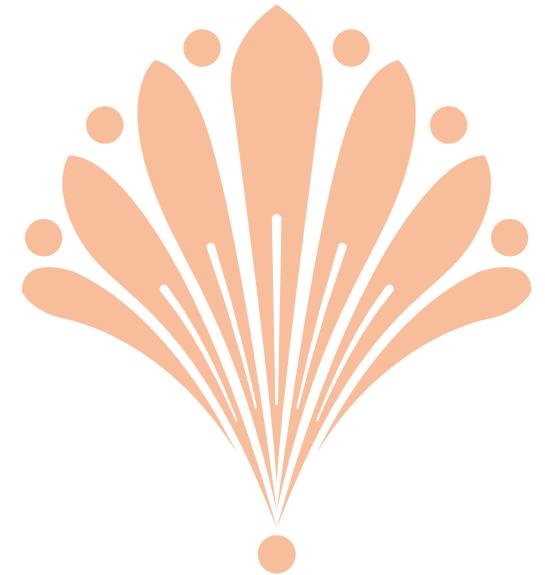
Le 49  
Victoria



*Vue sur le bâtiment B depuis le jardin intérieur*

# Au cœur du quartier de Cimiez, une adresse rare, à l'ambiance intime

À l'image du quartier qui l'abrite, "Le 49 Victoria" est une résidence à l'architecture sobre et élégante qui offre calme et intimité. Dans le prolongement du boulevard de Cimiez, à 100 mètres des commerces et en retrait de la circulation, elle est constituée de 2 immeubles de 3 étages, dont les façades lumineuses sont prolongées de terrasses ouvertes sur la verdure.



## Prestations

### Aspect extérieur

- Façades en enduit fin de couleur blanche
- Menuiseries en PVC ou en aluminium à double-vitrage
- Garde-corps et main courante en acier ou en aluminium thermolaqué
- Haies végétales séparatives entre jardins

### Parties privatives

- Dans toutes les pièces : carrelage et plinthes assorties
- Dans les salles de bains : faïence murale, meuble-vasque contemporain avec vasque rectangulaire, miroir et bandeau lumineux, radiateur sèche-serviette
- Volets roulants électriques télécommandés
- Chauffage individuel électrique

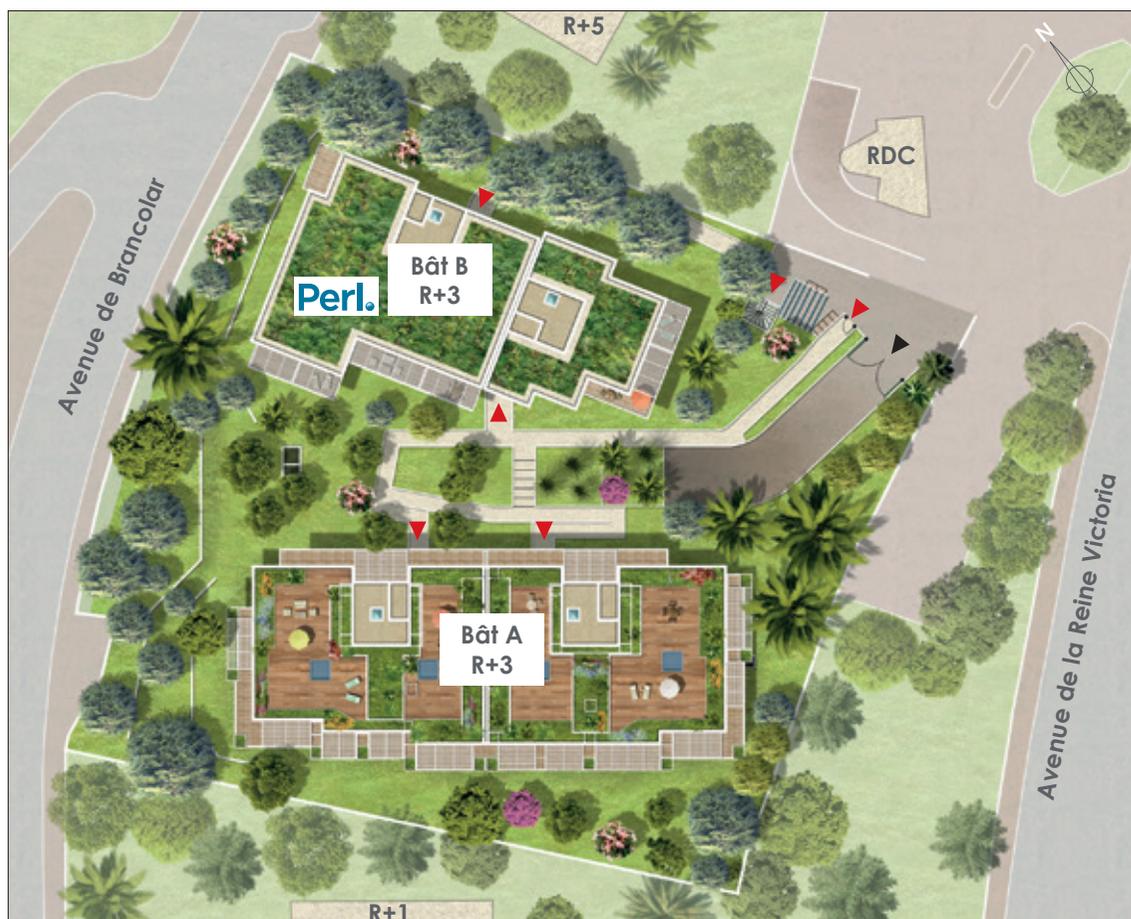
### Parties communes

- Hall d'entrée décoré par l'architecte
- Éclairage commandé par détecteurs de présence
- Accès commandés par badge électronique type Vigik, digicode et vidéophone
- Accès au parking par une porte basculante télécommandée
- Local à vélos

Une réalisation signée



# Le privilège d'un jardin arboré de palmiers et d'essences méditerranéennes



▶ Accès piétons    ▶ Accès parking

"Le 49 Victoria" est entouré d'un vaste jardin paysager aux multiples essences méditerranéennes : palmiers, pins parasol, lauriers roses, hibiscus...

Privilège au cœur de la ville, ce jardin offre un agréable lieu de promenade au pied des appartements. Tous prolongés de terrasses, ces derniers permettent de profiter du soleil niçois en toute quiétude, dans une atmosphère entourée de végétation.

## Calendrier prévisionnel

- **1<sup>er</sup> trimestre 2018 :**  
démarrage des travaux et signature des actes notariés
- **4<sup>e</sup> trimestre 2019 :**  
livraison et début de la période d'usufruit temporaire

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

# 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. Et affiche clairement son ambition de devenir la première "ville verte" de la Méditerranée.



*La promenade des Anglais et l'hôtel Negresco*



# 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.



### 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

Pour découvrir tous les services PERL, rendez-vous sur [perl.fr](https://perl.fr)

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