

OBJECTIF :

3P - Lot N°B23



QUALITÉ PATRIMONIALE

PRIX EN NUE-PROPRIÉTÉ : **430 000 €* pki** cave inclus

PARIS XIX^{ème} – A 250 m du parc de la Villette

8 rue des Ardennes, 75019 Paris



Accès



En voiture, accès rapide au boulevard périphérique par la Porte de Pantin (900 m).



En bus, 5 lignes à proximité (60, 71, N13, N41, N45)



En métro, ligne 5 station « Ourcq » à 70 m.

Paris XIX^{ème}, le nouveau quartier prisé des parisiens

- Quartier en plein essor, le XIX^e est devenu en quelques décennies un lieu de vie, de promenade et de tourisme branché. Ruelles verdoyantes, parcs, endroits insolites, balades au bord du canal de l'Ourcq font l'attraction de cet arrondissement vivant qui accueille des rencontres culturelles, des cinémas, des hôtels et des restaurants.
- Recherché tant par les parisiens que par les touristes, l'arrondissement propose un grand nombre d'infrastructures et des services tout en cultivant un petit air de village familial en plein cœur de Paris.

Appartement B23

3 pièces au 2^{ème} étage avec un balcon et parking et cave

Surface habitable : **61,15 m²** (hors Loi Carrez)

Durée d'usufruit restant : **14 ans**

Prix de vente en nue-propriété : **430 000 € pki et cave incluse**
(Honoraires à la charge du vendeur)

Environnement immédiat

- Dans un quartier vivant et animé, entre l'avenue commerçante Jean Jaurès et le quai de la Marne.
- A 70 m du métro "Ourcq", ligne 5.
- Un environnement résidentiel neuf de qualité dans une rue calme à sens unique.

Ensemble immobilier

- Un ensemble immobilier à l'architecture contemporaine composé de 2 bâtiments : 36 logements au total.
- Une façade lumineuse de verre et d'acier.
- Une résidence close et sécurisée.
- Architecte : ARTS-C
- Réglementation thermique 2012 -20%
- Droits de mutation
- Honoraires du syndic à la charge du bailleur
- Date de livraison : 16/06/2023
- Date de l'extinction d'usufruit : 16/06/2038

Prestations

Aspects extérieurs

- Façade sur rue en parement de grès cérame, enduit minéral et bardage aluminium / zinc
- Façade intérieure en
- brique de parement, enduit minéral et bardage aluminium / bois
- RT 2012 – 20%
- Garde-corps en acier ou aluminium
- Toitures terrasses végétalisées

Parties privatives

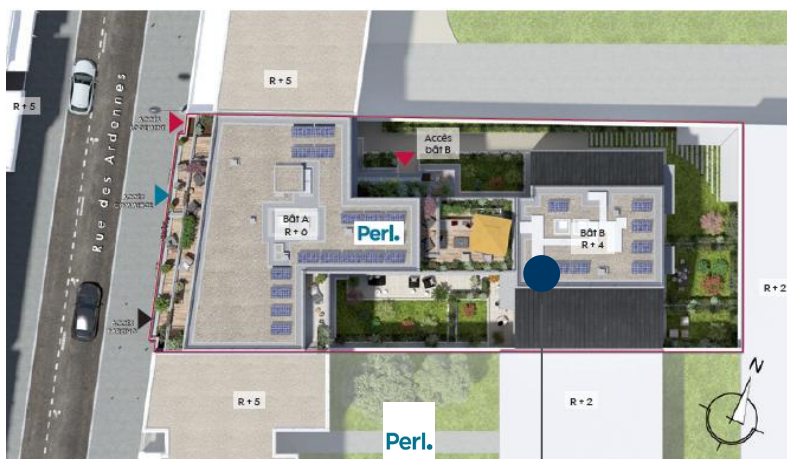
- Parquet dans les pièces sèches
- Meuble-vasque avec miroir, bandeau lumineux et sèche-serviettes
- Volets roulants motorisés
- Chaudière individuelle au gaz

Parties communes

- Espace paysager
- Hall d'entrée décoré par l'architecte
- Résidence sécurisée avec vidéophone et système Vigik
- Local à vélos

Appartement B23

- Surface habitable : 61,15 m² (hors Loi Carrez)
- Situé au 2^{ème} étage, l'appartement dispose d'une entrée-séjour ouverts sur un balcon, cuisine 2 chambres, une salle de bain et wc séparés.
- Emplacement de stationnement en sous-sol.
- Orientation : Ouest-Traversant

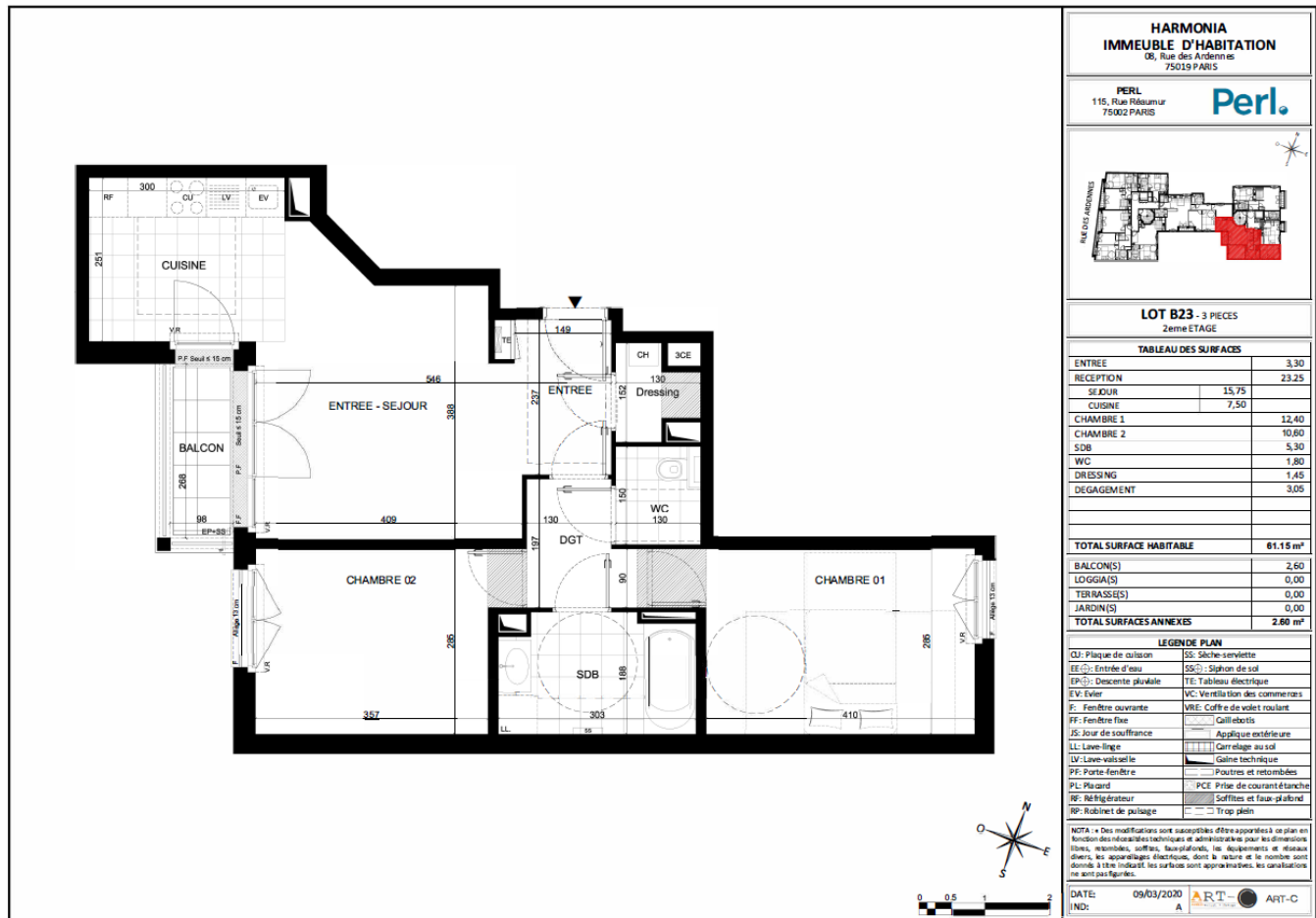


Appartement
B23

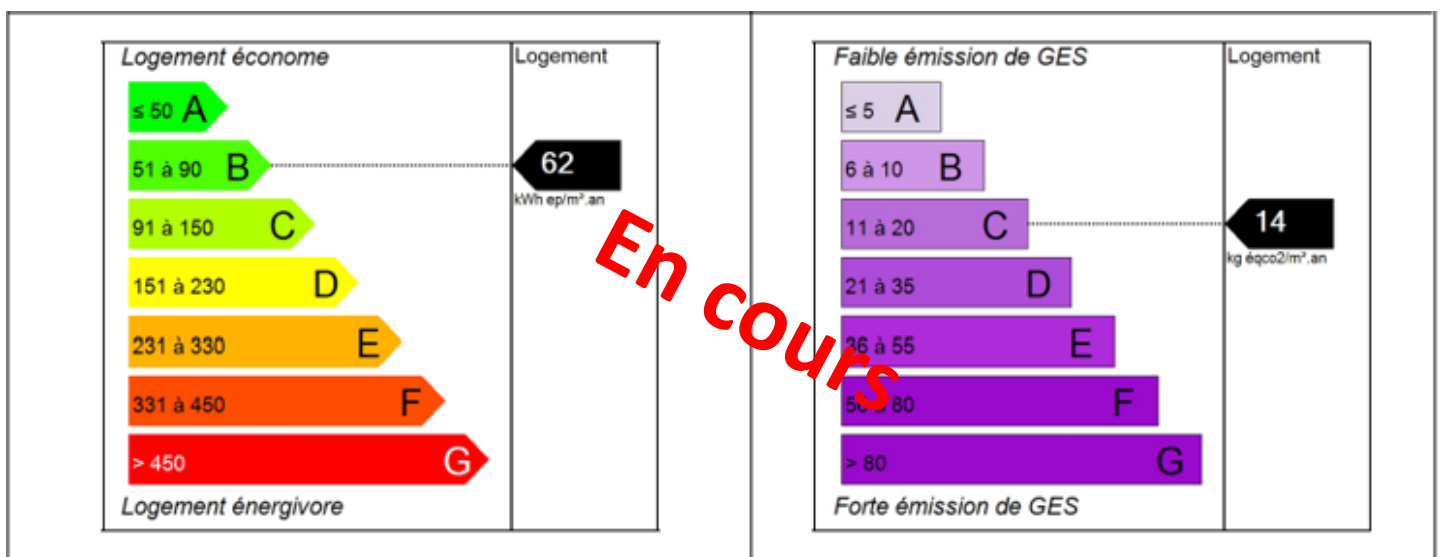
PRIX DE VENTE EN NUE-PROPRIÉTÉ : 430 000 €

NUE-PROPRIÉTÉ MARCHÉ SECONDAIRE

Plan de l'appartement



Diagnostic Performance Énergétique



Éléments financiers

14 ans de loyers libres nets et non fiscalisés perçus dès l'achat sous la forme d'une réduction immédiate sur le prix d'acquisition.

Durée d'usufruit restant (Durée d'usufruit initial : 15 ans)	14 ans
Référence prix pleine propriété*	10 650€
Taux de nue-propriété*	72 %
Valeur de la nue-propriété (10 650 € x 72 %)	7 668 €

*Valeurs au 2^{ème} trimestre 2024

Valeur locative libre* (m²/mois)	25 €
Rendement locatif brut Soit 25 € x 12 mois / 10 650 € (prix moyen pleine propriété parking compris)	2,8 %
Taux d'occupation	100%
Charges, travaux et Taxes	23%
Indexation des loyers et charges	1,50%
Taux d'actualisation	2,5%

OFFRE DE SERVICES

PACTE

horizon.

Marché Secondaire

au prix 3 480 € TTC

Les Intervenants

- AXIMO est une Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH), filiale à 71% de Paris Habitat-OPH et à 19% de la SA d'Hlm Logirep. AXIMO inscrit son action comme un acteur responsable du logement social à l'échelle du projet Paris Métropole. Le patrimoine d'AXIMO comprend des logements sociaux collectifs et pavillonnaires, et des appartements évolutifs pour les seniors, AXIMO est présent à Paris, dans le Val-de-Marne, les Hauts-de-Seine, l'Essonne, les Yvelines et le Val-d'Oise. Son patrimoine s'élève à 2 500 logements.

Notaires référents

- Nos notaires référents disposent d'une parfaite connaissance juridique du schéma d'investissement en nue-propriété qu'ils mettent au service des transactions du marché secondaire, ils sont également équipés d'outils et de services permettant la signature d'actes à distance et en visio.