



ÉPARGNE IMMOBILIÈRE
NUE-PROPRIÉTÉ
IMMOBILIER NEUF

L'Étang-la-Ville (78)

Entre Versailles et Saint-Germain-en-Laye,
dans le cadre prestigieux de la forêt
de Marly-le-Roi



Perl.

Le nouveau monde du logement

L'Étang-la-Ville,

une situation privilégiée à 25 km de Paris

L'Étang-la-Ville est une commune appréciée des Yvelines. Idéalement positionnée entre Saint-Germain-en-Laye et Versailles, elle est réputée pour son charme et sa grande qualité résidentielle. La ville bénéficie de l'environnement majestueux de la forêt de Marly-le-Roi ancrée sur plus de 2 000 hectares. Dans cet ancien domaine de chasse des rois de France, les nombreux sentiers révèlent un espace naturel préservé et donne à L'Étang-la-Ville un caractère exceptionnel. Au détour des ruelles atypiques et escarpées, la ville dévoile aussi la qualité de son patrimoine architectural (château Séguier, allée couverte, église Saint-Anne). Dynamique et vivante, elle se singularise également par une offre scolaire unique due à la proximité de la Forest International School de Marly, du lycée Montessori de Bailly et du lycée international de Saint-Germain-en-Laye.



Fôret de Marly-le-Roi



Lycée international de Saint-Germain-en-Laye

Au cœur du dynamique pôle économique de l'ouest parisien

L'Étang-la-Ville bénéficie de l'attractivité de la capitale et de la proximité des bassins d'emplois de l'ouest parisien. Le quartier d'affaires européen de La Défense (25 min), Saint-Quentin-en-Yvelines (25 min), Vélizy-Villacoublay (30 min) et le plateau de Saclay (45 min) abritent d'innombrables entreprises et accueillent quelques 203 000 salariés. Sa localisation permet une desserte aisée de Paris-La Défense et des pôles économiques de région via l'A15 ou via les deux gares (Saint-Nom-la-Bretèche et L'Étang-la-Ville) qui placent ainsi la ville à 30 min de La Défense et à 45 min de Paris-Saint-Lazare par la ligne L du Transilien. Comptant parmi les rares communes de la région parisienne à posséder ainsi deux gares sur son territoire, L'Étang-la-Ville dispose d'un atout remarquable.



ACCÈS

En train

2 gares situées à 5 min en voiture (ligne Transilien L) :

- Gare de L'Étang-la-Ville
La Défense en 30 min et
Paris-Saint-Lazare en 42 min.
- Gare de Saint-Nom-La-Bretèche - Forêt de Marly-le-Roi
La Défense en 33 min et
Paris-Saint-Lazare en 45 min.

En voiture

D161 vers Saint-Germain-en-Laye (4 km).
D307 vers Versailles (13 km).
A86 vers La Défense (17 km) et Paris (26 km).

En bus

6 lignes de bus desservent les gares et les communes environnantes.



4 allée du Chancelier Séguier -
Chemin de la Tournelle
78620 L'Étang-la-Ville



Vue aérienne sur "Le Clos des Vignes"

Élégance et modernité

D'architecture moderne et raffinée, "Le Clos des Vignes" épouse harmonieusement l'environnement luxuriant qui l'entoure.

Des matériaux nobles comme le bois apposent une signature élégante au relief des façades.

Prestations

Aspect extérieur

- Façades en enduit de ton clair et parement en claustra bois
- Toiture métallique
- Soubassement en pierre
- Garde-corps métallique

Parties privatives

- Revêtement en stratifié dans l'entrée, le séjour et les chambres
- Dans la salle de bains : carrelage, faïence toute hauteur, meuble-vasque avec miroir, sèche-serviette
- Volets roulants électriques
- Chauffage au gaz

Parties communes

- Hall d'entrée décoré par l'architecte
- Espaces verts paysagers
- Système Vigik et intratone
- Accès aux parkings par une porte automatique télécommandée

Calendrier prévisionnel

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

Durée de l'usufruit temporaire : 15 ans

Une réalisation signée :



Au sein d'un magnifique parc de plus de 3 hectares, une adresse rare, à l'ambiance intime

Nichée dans les bois, "Le Clos des Vignes" s'ouvre sur la pleine nature où se conjuguent calme et intimité. Dans un cadre d'exception au relief vallonné, elle offre une atmosphère confidentielle. Dotés d'agréables volumes, les appartements profitent d'une belle luminosité et sont pour la plupart prolongés de balcons, de jardins ou de terrasses ouverts sur le panorama verdoyant.



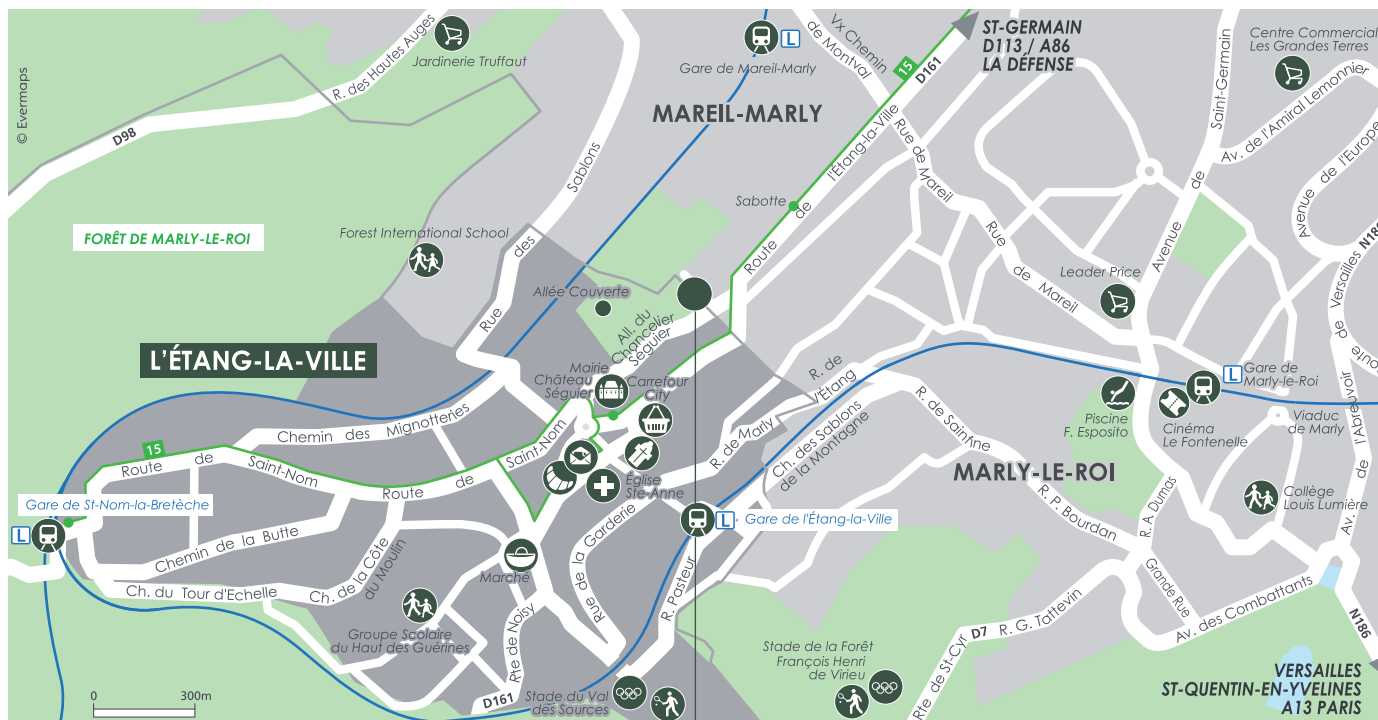
- Accès parking
- Accès piétons



Illustration à la libre interprétation de l'artiste

En lisière de la forêt de Marly-le-Roi, sur les hauteurs de L'Étang-la-Ville, à 5 min à pied du centre-ville et 15 min de la gare

La forêt de Marly-le-Roi et son environnement, constitué de grandes bâtisses bourgeoises, offrent un cadre des plus privilégiés à la résidence "Le Clos des Vignes" qui s'épanouit à proximité des commerces, du centre-ville et de la gare.



4 allée du Chancelier Séguier -
Chemin de la Tournelle
78620 L'Étang-la-Ville



Centre-ville de L'Étang-la-Ville



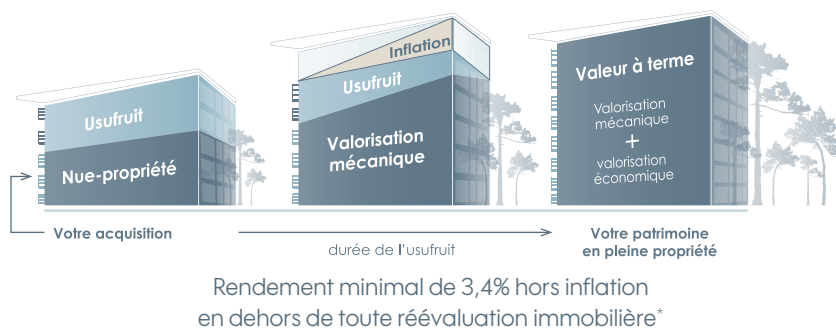
Château Séguier

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