



ÉPARGNE IMMOBILIÈRE
NUÉ-PROPRIÉTÉ
IMMOBILIER ANCIEN

Annemasse (74)

Un emplacement privilégié
au cœur du Pays Genevois

LE CONCORDE

Perl.

Le nouveau monde du logement

Au cœur du centre-ville d'Annemasse

à 10 min en voiture de l'écoquartier "Chablais Parc"



LE CONCORDE

13, rue de Genève
74100 Annemasse



Chablais Parc

Inscrite au cœur d'un centre-ville commerçant et vivant, "Le Concorde" bénéficie d'une situation privilégiée face au très prisé parc Montessuit et sa villa qui accueille un centre d'art contemporain, à 2 min à pied de la mairie. Proche des écoles, des services et des transports, elle est située à moins de 200 m de 4 arrêts de bus permettant de traverser la ville et de rejoindre la gare de Genève, à seulement 10 min en voiture de l'écoquartier "Chablais Parc" dédié au shopping et aux loisirs.

UNE EXCELLENTE DESSERTE

En avion

- Aéroport international de Genève vers 142 destinations à 25 min en voiture.

En voiture

- A40 et A41 vers Genève en 30 min, Annecy en 45 min et Lyon en 1h45.

En train

- Gare TGV d'Annemasse à 1 km vers Paris en 3h30.
Projet de ligne "Leman Express - CEVA" vers Genève en 20 min.

En bus

- 7 lignes de bus à 120 m de l'immeuble.
- Liaison directe par bus vers la gare de Genève.

En tramway

- Projet de ligne vers Genève à 240 m.
- Prolongement de la ligne de "Tram Genevoise" jusqu'à Annemasse (courant 2019).

Face au parc Montessuit

LE CONCORDE



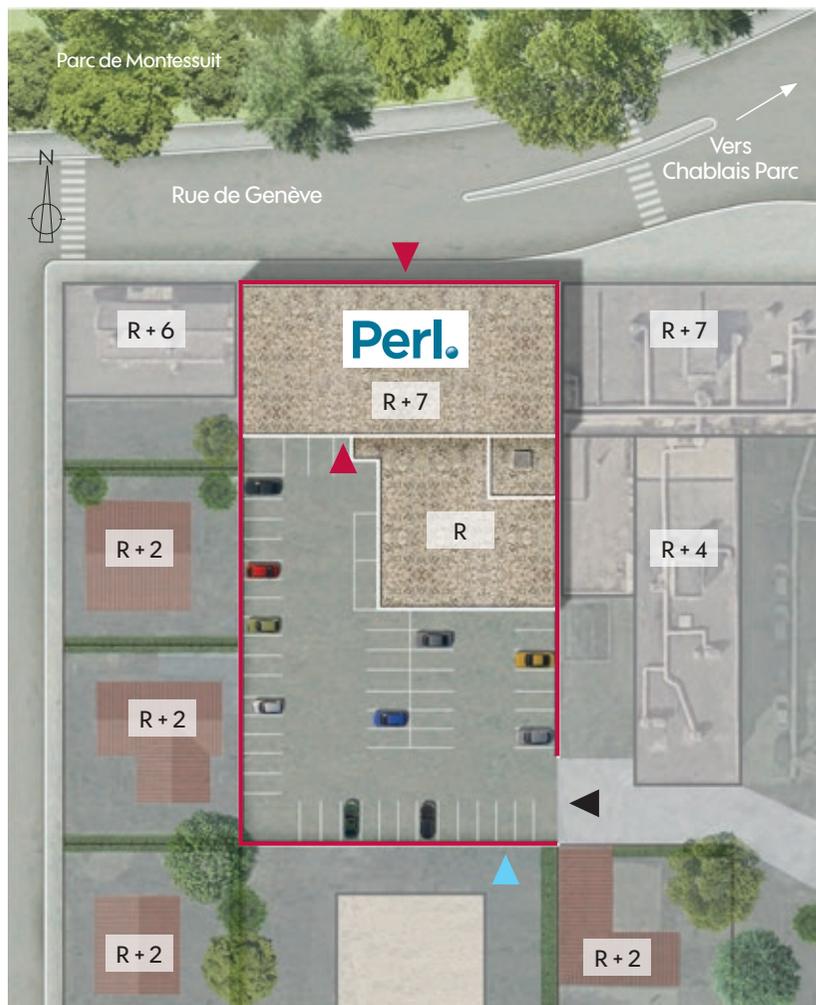
Façade "Le Concorde" depuis la rue de Genève



Parc Montessuit



Un immeuble de belle facture, typique des années 70



- ▶ Accès parking extérieur
- ▶ Accès parking en sous-sol
- ▶ Accès bâtiment

La façade ornée de balcons en verre fumé donne à la résidence "Le Concorde" cette facture si particulière des immeubles des années 70. Édifié sur 7 étages, cet immeuble offre un cadre résidentiel de qualité avec, pour certains appartements, des vues dégagées sur le parc Montessuit. Situé rue de Genève, "Le Concorde" s'impose à deux pas du cœur commerçant d'Annemasse, dans un cadre verdoyant, à moins de 10 minutes en voiture de "Chablais Parc".



Des parties communes de qualité

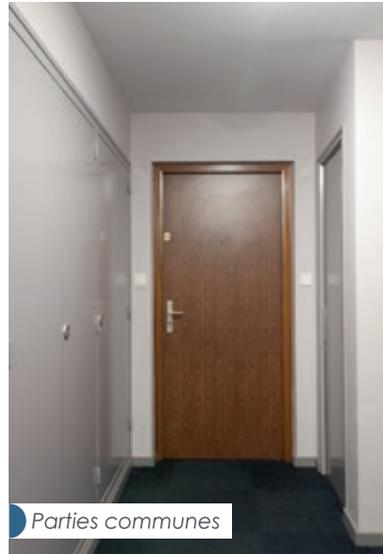
pour une résidence conjuguant confort et cadre verdoyant

Dans les standards les plus contemporains, les parties communes entretenues avec soin sont aux normes d'accessibilité. "Le Concorde" associe harmonieusement confort, luminosité et modernité. Les appartements spacieux, pour certains traversants, offrent aux étages supérieurs des vues dégagées sur les toits ou le parc. Chaque logement est prolongé d'un balcon et dispose d'un espace de stationnement privatif.

Calendrier prévisionnel

- **2^e trimestre 2019** : début de l'usufruit temporaire
- **3^e trimestre 2019** : signature des actes notariés

Durée de l'usufruit temporaire :
15 ans et 6 mois





Parties privatives



LE CONCORDE



Investir en nue-propiété 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-propiété
- ▶ **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-propiété au terme de la période d'usufruit



* pour une valeur de la nue-propiété 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-propiété
- ▶ 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-propiété : 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

Perl.

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