



NEUILLY-PLAISANCE (93)

Villa Flora

LOI PINEL



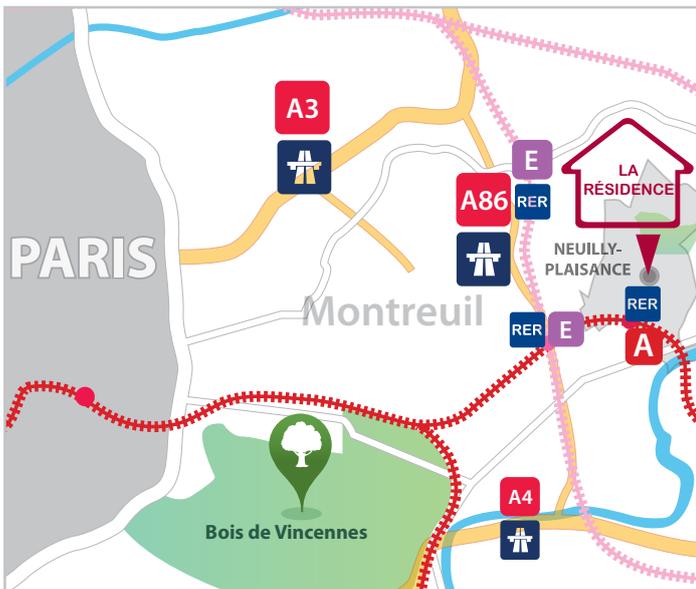
Villa Flora

UNE VILLE AU SERVICE DU BIEN-ÊTRE DE SES HABITANTS

À seulement 15 minutes à l'Est de Paris, Neully-Plaisance avec ses 20 000 habitants, a su conserver une âme de village. Sur les bords de la Marne, la ville jouit d'un cadre idéal : nature et loisirs, infrastructures de qualité, emplois, petits commerces... Et une pression fiscale bien moins forte que celle des villes avoisinantes !

Pour conserver son esprit "campagne", la municipalité pratique un urbanisme maîtrisé : les programmes immobiliers trop conséquents sont écartés pour conserver un tissu pavillonnaire prédominant.





UNE RÉSIDENCE EN COEUR DE VILLE

La résidence se situe en plein cœur de ville, à seulement 300 mètres de la place du marché et de la mairie. On y trouve des commerces de proximité mais aussi un grand nombre d'activités sportives et associatives.

Les écoles, de la maternelle au collège, sont situées à moins de 10 minutes à pied du programme ainsi que plusieurs crèches. Le grand parc des Côteaux d'Avron offre de nombreuses possibilités : chemins de promenade, aires de jeux et de pique-nique, événements populaires et festifs.

Avec un arrêt de bus à 100 mètres de la résidence, l'accès aux gares RER A de Neuilly-Plaisance ou RER E de Rosny-sous-Bois se fait en seulement 10 minutes. Ces deux gares permettent de rejoindre le centre de Paris en moins de 20 minutes.





Villa Flora

LA RÉSIDENCE

En plein coeur d'un quartier résidentiel, cette nouvelle résidence offre un accès en moins de 2 minutes aux commerces, à la place du marché et à la mairie.

Elle propose des appartements prolongés chacun d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin.

"Villa Flora" offre à ses habitants un cadre de vie idéal avec ses prestations de qualité et son environnement calme.





LES PRESTATIONS

PARTIES COMMUNES

Résidence sécurisée et clôturée
Ascenseur
Local Vélo
Espaces verts
Parking extérieur et sous/sol

PARTIES PRIVATIVES

Dans la cuisine : évier inox une cuve sur meuble blanc
Dans la salle de bains : meuble vasque double porte laqué blanc avec miroir et bandeau lumineux
Baignoire ou receveur de douche selon plan
Sèche serviette électrique
Eau chaude et chauffage par chaudière gaz individuelle
Parquet dans les chambres et séjour
Carrelage dans les pièces humides
Volets roulant
Balcon / Terrasse / Jardin

L'ESSENTIEL

Adresse :
36-38 avenue Carnot
93360 NEUILLY-PLAISANCE

Livraison : 3T 2019

Typologie : du T1 au T3

Budget : à partir de 135 000 euros

Rentabilité : jusqu'à 4,80%





LES ACTEURS DU PROJET

CRD PROMOTION / Groupe Stranieri

La synergie d'un grand groupe présent dans l'immobilier depuis 1958

CRD Promotion fait partie du Groupe STRANIERI qui couvre grâce à ses filiales la diversité des métiers de l'immobilier. Cette organisation permet de maîtriser toutes les phases du développement d'un projet. Composé de capitaux exclusivement familiaux, le groupe est de ce fait complètement indépendant. Ceci permet une très grande rapidité d'action et de décision.

La recherche de la qualité est présente à tous les niveaux :

Une qualité d'usage dans la conception des appartements se traduisant, par exemple, par de larges terrasses et balcons ainsi que des orientations choisies.

Une qualité de construction issue des choix des matériaux et de la sélection des artisans qui les mettent en oeuvre.

Une qualité environnementale s'appuyant sur le respect des normes et les innovations techniques.



LA GESTION



CTH IMMO

GESTION COURANTE SANS GARANTIES

6 % TTC des encaissements

GESTION COURANTE SANS GARANTIES+ ASSURANCE PROPRIÉTAIRE NON OCCUPANT

7,20 % TTC des encaissements

LA GARANTIE

(facultative)

PGA Assurances

GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

3 % TTC du quittancement



LES AVANTAGES DU DISPOSITIF PINEL

- » Une réduction d'impôt flexible sur 6 ans, 9 ans ou 12 ans.
- » Un avantage fiscal pouvant aller jusqu'à 63 000 €.
- » Une solution permettant de se constituer un patrimoine.



LES CONDITIONS

L'essentiel

Réaliser un investissement locatif neuf & bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu.

Les avantages fiscaux

Réduction d'impôt calculée sur le prix de revient du bien déductible dès l'année d'achèvement de :

- 12 % sur 6 ans
- 18 % sur 9 ans
- 21 % sur 12 ans

Les obligations

S'engager à louer le bien au moins 6 ans en tant que résidence principale du locataire.
Respecter les plafonds de loyers et de ressources du locataire.
Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

ZONE ABIS

Plafonds de loyers : **16,83 € / m² / mois**



NEUILLY-PLAISANCE (93)

Villa Flora

LOI PINEL



www.solution-investissement-conseil.com

SIC SOLUTION
INVESTISSEMENT
CONSEIL
— Groupe YCAP —

Solution Investissement Conseil

37, avenue Pierre 1^{er} de Serbie 75008 Paris - Tél. : 01 40 76 07 06 - Fax: 01 40 76 03 71

E-mail : sic@ycap.fr - Site : www.solution-investissement-conseil.com

Société à responsabilité limitée au capital de 7 500 € - RCS Paris 481 593 507.

Carte professionnelle n° CPI 7501 2016 000 003 072 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France.

Garantie financière Allianz IARD, 87 rue de Richelieu 75002 Paris. Document non-contractuel.