

Appartements élégants à Puteaux



PAUL
BERT



—— Investir ——
dans une ville plébiscitée
pour son cadre de vie
remarquable



UNE VILLE OFFRANT UNE RÉELLE QUALITÉ DE VIE

Situé à Puteaux, le « 2 Paul Bert » bénéficie de toutes les infrastructures d'une commune dynamique qui attire autant les actifs désireux de s'installer proche de La Défense, premier quartier d'affaires européen, que les familles recherchant un cadre de vie agréable à proximité de la capitale.

Ses rues pavées, ses bâtiments historiques et ses nombreux parcs offrent un charme unique et une qualité de vie appréciable et recherchée.

Ainsi, le parc Lebaudy magnifique espace de verdure en bord de Seine, idéal pour se promener, pique-niquer ou simplement se détendre, le parc du Chemin de l'Île très apprécié pour ses vastes étendues d'herbe, ses aires de jeux pour enfants et ses chemins de promenade ombragés ou encore le jardin des Bergères, véritable joyau de la ville avec ses massifs de fleurs, ses bassins et sa roseraie sont autant de véritables havres de paix en cœur de ville.

Avec ses nombreux équipements culturels tels que le Palais de la Culture, la Médiathèque, le Théâtre des Hauts-de-Seine et le Conservatoire à rayonnement départemental, la ville donne accès à une programmation diversifiée tout au long de l'année. Des expositions d'art contemporain aux concerts en passant par les pièces de théâtre, les ateliers artistiques, les événements culturels en plein air, les festivals et les animations, la ville offre un véritable vivier culturel pour tous les goûts et toutes les sensibilités.

À proximité du « 2 Paul Bert », de nombreux commerces, restaurants avec terrasses mais également des boutiques artisanales et des marchés animés proposant une grande variété de produits et de services, participent grandement au confort de vie au quotidien.



Le « 2 Paul Bert » dispose d'un excellent réseau de transports en commun qui facilite les déplacements journaliers. Quatre lignes de bus (93, 144, 157, Eolien) permettent de rejoindre facilement les différents quartiers de la ville et les communes avoisinantes.



La station de tramway « Puteaux - Belvédère » à proximité, offre une liaison rapide vers La Défense et les autres quartiers de l'Ouest parisien. Enfin, la gare de Puteaux située à quelques minutes à pied permet de rejoindre la gare Saint-Lazare en moins de 15 min grâce à la ligne L du Transilien.

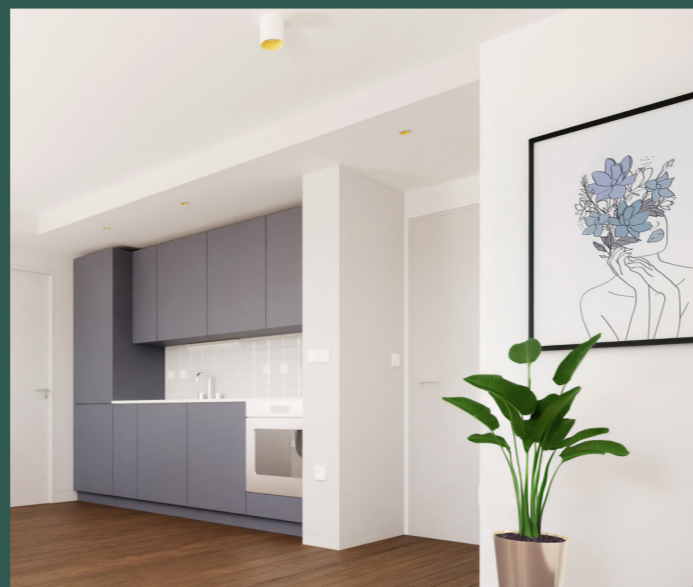


UNE REVALORISATION EFFICACE POUR RÉPONDRE AUX ATTENTES D'AUJOURD'HUI

Le **2 Paul Bert** est un ensemble de **4 étages** à taille humaine parfaitement intégré dans son environnement urbain.

Il fera l'objet d'une **restauration** pour proposer des logements conformes aux souhaits d'une clientèle de plus en plus exigeante. Le **2 Paul Bert** bénéficiera également d'une **réhabilitation énergétique** conforme aux dernières normes requises. La mise en valeur de l'ensemble comprendra, outre le **ravalement de la façade** et la **réfection totale des parties communes**, un **réaménagement** dans l'air du temps des appartements.

Le programme propose à la vente **18 lots sur 4 étages** : **14 appartements** qui seront rénovés et qui bénéficieront du **dispositif du déficit foncier** du rez-de-jardin au 2^e étage, et 4 duplex aux 3^e et 4^e étages vendus en l'état.



🕒 Prestations globales de l'immeuble :

- Vidéophone avec commande d'ouverture des portes du hall
- Contact à clé ou lecteur de badge pour accès des résidents de type VIGIK

🕒 Prestations intérieures :

- Porte blindée avec trois points de sécurité
- Sols en **parquet massif** de type Tradideco ou équivalent
- Sols des salles de bain et salles d'eau en **Grès cérame**
- **Meuble vasque** de chez Alterna et **miroir avec applique LED** intégrée
- **Sèche-serviette électrique** de chez Sauter ou équivalent
- **Meubles cuisine** bas et haut en aggloméré finition mélaminé avec un **évier 1 bac, 1 égouttoir** et une **plaque chauffante électrique** 2 ou 4 feux selon typologie
- **Robinetterie mitigeurs** chromée de chez ALTERNA
- **Production d'eau chaude par ballon d'eau chaude** sanitaire électrique
- **Chauffage individuel** électrique





DÉDUCTION DE 100 % DES TRAVAUX DE RESTAURATION DES REVENUS FONCIERS

Profiter des avantages du régime du déficit foncier

Le **2 Paul Bert** est éligible, pour les travaux de **restauration**, au **régime fiscal du déficit foncier** permettant à l'investisseur locatif de **déduire le montant des travaux payés de ses revenus fonciers**, puis en cas d'excédent, de son revenu global, à hauteur de **10 700 euros par année de décaissement**. L'excédent est reportable sur les futurs revenus fonciers des dix années à venir. **L'avantage fiscal diminue fortement l'impôt sur les revenus fonciers et les contributions sociales**. Hors plafonnement des niches fiscales



Budget de l'investissement :
à partir de **175 900 euros**.
Déduction fiscale de 10 700 euros
par année de décaissement
des travaux (donc pour une acquisition
en 2024 - 3 ans).

Ce projet de restauration
est supervisé par **PI R PHI**, entreprise
générale de travaux leader
de la restauration et réhabilitation
de projets patrimoniaux
en Île-de-France.



LOT 04 - T1 / Rdc

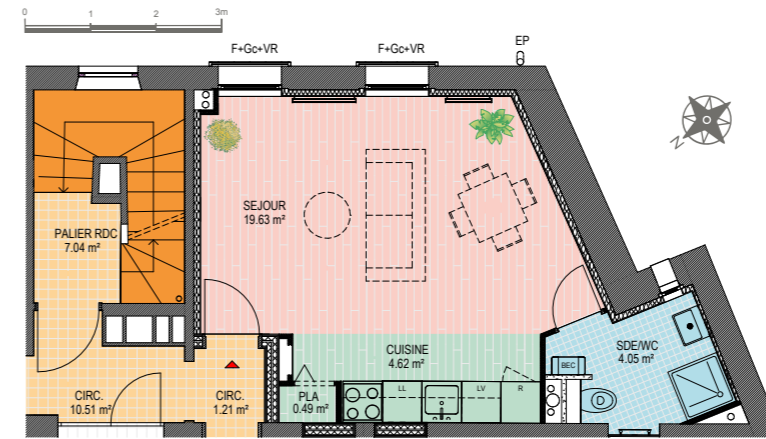
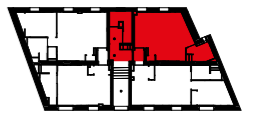


Tableau des surfaces

Cuisine	4,62 m ²
PLA	0,49 m ²
Salle d'eau / WC	4,05 m ²
Séjour	19,63 m ²



28,78 m²

LOT 12 - T2 / R+1

R+1

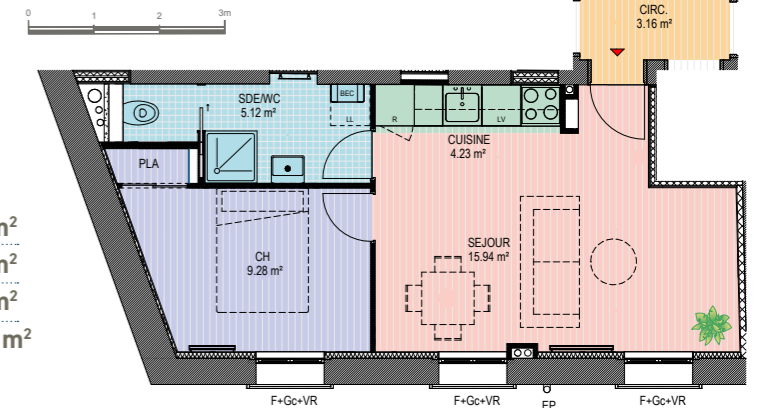


24,2 m²



Tableau des surfaces

Chambre	9,28 m ²
Cuisine	4,23 m ²
Salle d'eau / WC	5,12 m ²
Séjour	15,94 m ²



LOT 13 - T2 / R+1



37,51 m²

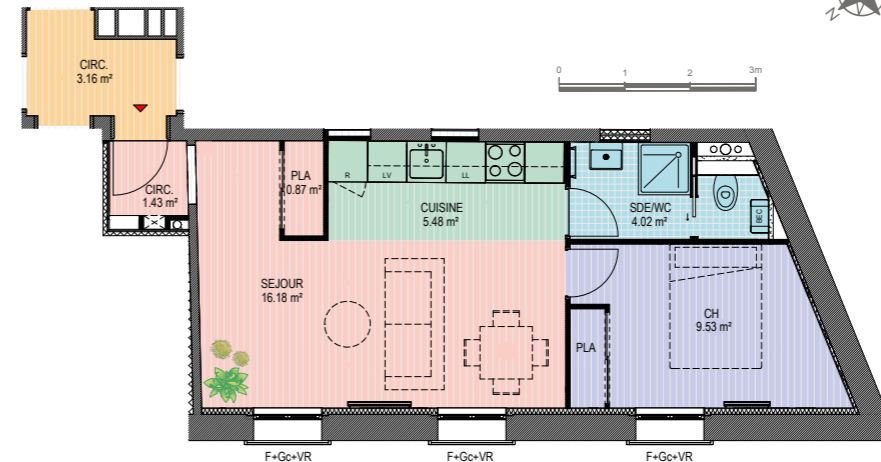


Tableau des surfaces

Chambre	9,53 m ²
Circulations	1,43 m ²
Cuisine	5,48 m ²
PLA	0,87 m ²
Salle d'eau / WC	4,02 m ²
Séjour	16,18 m ²



Une opération :

PI&PHI.

Contact :

Kenza El Arabi
kelarabi@pirphi.com
+33 (0)1 73 04 28 31 / +33 (0)6 38 83 38 76

7 rue de Penthièvre - Paris 8^e