



GAMME PRESTIGE

UNE NUE-PROPRIÉTÉ INNOVANTE
SUR 10 ANS SEULEMENT

49 RUE DE LAPPE
PARIS 11

À Bastille, une adresse exclusive
et confidentielle pour un patrimoine
d'exception

49 rue de Lappe – Paris 11

Une gamme inédite, exclusivement proposée par

Agarim
PRESTIGE

 **ZENITH**
GLOBAL SOLUTIONS



“

Toute la qualité patrimoniale d'une adresse emblématique en plein centre de Paris...

”

49 RUE DE LAPPE PARIS 11

/ BASTILLE, ÂME VIBRANTE DE PARIS

Au cœur du 11^{ème} arrondissement, le quartier de Bastille incarne à lui seul l'énergie, l'authenticité et l'art de vivre parisien.

Haut lieu de culture et de convivialité, il séduit autant par ses ruelles vivantes, ses marchés typiques et ses adresses tendances que par son esprit de quartier. Bastille, c'est aussi des théâtres, des galeries, des cafés emblématiques ou encore l'Opéra Bastille et la coulée verte René-Dumont.

Parfaitement connecté au reste de la Capitale et disposant d'excellentes infrastructures scolaires, le quartier conjugue comme aucun autre effervescence et qualité de vie.

/ L'EMBLÉMATIQUE RUE DE LAPPE POUR ADRESSE

Situé à l'angle de la très branchée et recherchée rue de Charonne, à quelques pas seulement de la place de la Bastille, l'actif s'inscrit dans l'un des secteurs les plus confidentiels et recherchés de la Capitale : l'incontournable rue de Lappe, alliant charme authentique, esprit bohème et adresses de connaisseurs.

À proximité immédiate, l'Opéra, la Coulée verte René-Dumont, ainsi qu'un maillage dense de transports en commun viennent parfaire ce cadre de vie complet et privilégié.

/ LORSQUE L'IMMOBILIER LE PLUS RARE SE RÉVÈLE À BASTILLE...

Idéalement implanté à l'entrée de la rue de Lappe, à deux pas des boutiques de créateurs, des bistrotts audacieux et tables de renom de la rue de Charonne, l'actif se distingue par une architecture à taille humaine impeccablement préservée sur trois et quatre niveaux. En parfaite harmonie avec l'authenticité de la rue, sa façade soignée ponctuée de garde corps en fer forgé incarne parfaitement le charme et l'élégance du quartier.

/ UNE QUIÉTUDE INFINIE AU CŒUR VIBRANT DE PARIS

Parfaitement sécurisé, l'actif offre une sérénité et une intimité totales. Bien pensés et parfaitement optimisés, les 18 appartements seulement conjuguent quant à eux charme de l'ancien, avec poutres apparentes pour certains, belle hauteur sous plafond pour d'autres, et confort contemporain.



UN ART DE VIVRE À LA CONVERGENCE DE TOUTES LES ÉVIDENCES



Métros 1, 5, 8 « Bastille » : 7 min*
Nombreuses lignes de bus à 2 min*
(20, 29, 65, 69, 76, 86, 87, 91, N01, N02, N11, N16)



Place de la Bastille : 5 min*
Opéra Bastille : 6 min*
Théâtre de la Bastille : 6 min*
Place des Vosges : 10 min*



École primaire Charenton : 9 min*
École supérieure en Gestion et Expertise Comptable (ENGDE) : 6 min*
Institut de la Vision - Université Paris VI : 5 min*
École Pratique du Tourisme (EPT) : 4 min*



Coulée verte René-Dumont : 6 min*
Jardin du Pont de l'Arsenal : 9 min*

*Source : GoogleMap - Temps de trajet à pied



“
 Toute la qualité
 patrimoniale
 d'une adresse
 emblématique
 en plein centre
 de Paris...
 ”



/ LORSQUE L'IMMOBILIER LE PLUS RARE SE RÉVÈLE À BASTILLE...

Idéalement implanté à l'entrée de la rue de Lappe, à deux pas des boutiques de créateurs, des bistrotts audacieux et tables de renom de la rue de Charonne, l'actif se distingue par une architecture à taille humaine impeccablement préservée sur trois et quatre niveaux. En parfaite harmonie avec l'authenticité de la rue, sa façade soignée ponctuée de garde corps en fer forgé incarne parfaitement le charme et l'élégance du quartier.

/ UNE QUIÉTUDE INFINIE AU CŒUR VIBRANT DE PARIS

Parfaitement sécurisé, l'actif offre une sérénité et une intimité totales. Bien pensés et parfaitement optimisés, les 18 appartements seulement conjuguent quant à eux charme de l'ancien, avec poutres apparentes pour certains, belle hauteur sous plafond pour d'autres, et confort contemporain.



/ LA SÉLECTION AGARIM

- **Un bâtiment à taille humaine** en R+3 et R+4 au cachet préservé
- **18 appartements** situés à partir du R+1 jusqu'au R+4 :
14 studios de 19,80 m² de surface moyenne
4 2 pièces de 32,10 m² de surface moyenne
- **Un beau 2 pièces avec terrasse** style rooftop de 9,96 m² au dernier étage
- **Prestations** : parquet ou carrelage, poutres apparentes et belle hauteur sous plafond pour certains appartements, double vitrage
- **Chauffage électrique**

Une **NUE-PROPRIÉTÉ** optimisée sur **10 ans** seulement

10 ANS
 DURÉE DE L'USUFRUIT
 TEMPORAIRE

76%
 VALORISATION DE
 LA NUE-PROPRIÉTÉ

Prix moyen en
NUE-PROPRIÉTÉ
9 868 € /m²
 CARREZ

Prix moyen en
PLEINE PROPRIÉTÉ
12 985 € /m²
 CARREZ

FOURCHETTE DE PRIX PRÉVISIONNELLE
 En nue-propriété

STUDIO
 de 11,65 m² **
120 100 €*

2 PIÈCES
 de 45,10 m² **
433 700 €*

ACTABILITÉ **T1 2026** pour les lots vacants
T2 2026 pour les lots occupés

DÉMARRAGE DE L'USUFRUIT : T4 2025

* Prix hors frais de notaire. ** Surfaces moyennes.

L'ASSURANCE D'UN INVESTISSEMENT QUI SE VALORISE DANS LE TEMPS

Entièrement ravalées et rénovées en 2024, les façades et les parties communes donnent une première impression soignée et chaleureuse, qui se confirme au sein de chaque appartement.

Ces derniers ont effectivement été repensés pour offrir un confort sans faille : parquet au sol dans les chambres et les pièces de vie pour certains appartements, cuisine américaine aménagée ou encore salle d'eau moderne et élégante pour d'autres, sont autant d'éléments garants d'une valorisation durable.



/ UN SECTEUR À FORTE DEMANDE LOCATIVE

Le 11^{ème} arrondissement de Paris s'impose comme l'un des secteurs les plus recherchés de la Capitale pour réaliser un investissement locatif, notamment en raison de la forte pénurie de logements. Son atmosphère vivante, sa richesse culturelle et sa situation centrale en font une valeur sûre aux yeux des investisseurs. Le quartier de Bastille, en particulier, séduit par sa connectivité exemplaire, son animation constante et son cadre de vie authentique, attirant une population variée en quête de convivialité et de praticité.

/ PROFIL DE L'USUFRUITIER

- Gestion locative assurée par un spécialiste du property management
- Usufruitier institutionnel, personne morale
- Société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers

LES ENGAGEMENTS D'Agarim

/ RÉALISER UN INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ AVEC AGARIM, C'EST :

Acquérir un bien **extrêmement patrimonial** en cœur de ville à un prix réduit.

Investir en toute sécurité, sans **aucune contrainte de gestion** ou d'entretien du bien.

Bénéficier d'une **neutralité** et d'une **optimisation fiscale** pendant la durée de démembrement.

Profiter de la **souplesse d'investissement** du démembrement.

Bénéficier d'une **sortie d'usufruit sereine**.

DONNEES PROVISOIRES au 20/11/2024 - Société par actions simplifiée au capital social de 100.000,00€, (N°TVA intracommunautaire FR 11 819096744) ayant son siège social à PARIS (75008), 10, rue Lord Byron, est enregistrée sous le n° 819 096 744 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris. Carte Transaction sur immeubles et fonds de commerce n° CPI 7501 2019 000 041 200 délivrée par la CCI Paris Ile-de-France ; ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur. Ce document d'information n'a pas la valeur d'une consultation juridique ou fiscale et a été établi sans préjudice de l'évolution de la réglementation notamment fiscale. Celle-ci ne saurait remplacer la consultation d'un professionnel du droit. Document non contractuel - Crédits photos : Solange becker