



GAMME PRESTIGE

UNE NUE-PROPRIÉTÉ INNOVANTE
SUR 10 ANS SEULEMENT

LE 8 RUE HOCHÉ LEVALLOIS-PERRET

Un investissement d'excellence
en plein cœur de Levallois-Perret

8 rue Hoche - Levallois-Perret

Une gamme inédite, exclusivement proposée par

Agarim
PRESTIGE



“
*Un art de vivre
 intimiste et
 convoité, un
 investissement
 d'exception à l'orée
 de Paris*
 ”

LE 8 RUE HOCHÉ LEVALLOIS-PERRET

/ LEVALLOIS-PERRET, AUTHENTIQUE PERLE DE L'OUEST PARISIEN

À l'orée du 17^{ème} arrondissement de Paris et de Neuilly-sur-Seine, face à l'île de la Jatte, Levallois-Perret fait figure de ville incontournable de la petite couronne.

Particulièrement prisée pour son cadre de vie d'une rare qualité et son excellente accessibilité, elle conjugue sérénité et vitalité autour de ses 44 hectares d'espaces verts, ses restaurants, commerces et équipements.

Sa vie culturelle riche, favorisée notamment par la présence de son conservatoire Maurice Ravel ou encore son théâtre Odyssee, en font un lieu de résidence idéal pour les Parisiens en quête d'équilibre de vie.

/ UN QUARTIER PARTICULIÈREMENT ATTRACTIF

Quoi de plus recherché qu'une adresse centrale, où tout est à portée de main ? C'est le privilège rare qu'offre l'actif, situé au pied de la mairie, en plein cœur du quartier du centre-ville.

Ici, tout est accessible en quelques enjambées : commerces, écoles, collèges et lycées, mais aussi le centre commercial So Ouest ou encore l'agréable parc de la Planchette.

À peine plus loin, les berges de Seine ainsi que l'île de la Jatte et ses paysages bucoliques se déploient telle une invitation à la détente en plein milieu urbain.

/ UN EMPLACEMENT UNIQUE POUR UN ACTIF DE HAUT STANDING

Idéalement situé à deux pas de la mairie, édifice historique emblématique de Levallois-Perret, au cœur d'un environnement à la fois vivant, stratégique et prestigieux, l'actif se démarque par sa magnifique façade en pierres de taille et sa toiture en zinc typiquement parisiennes.

/ UN HAVRE DE QUIÉTUDE RAFFINÉ

L'actif se distingue par le charme indéniable de ses parties communes, préservant parfaitement l'âme du bâtiment tout en offrant un cadre de vie sécurisé et élégant. Son agréable cour pavée et végétalisée ajoute une touche supplémentaire de sérénité et d'intimité à l'ensemble, tout en renforçant l'exclusivité de l'adresse.



LA PRATICITÉ AU QUOTIDIEN, FACE À LA MAIRIE...



Métro 3 « Anatole France » : 3 min*
 Gare SNCF « Clichy - Levallois » : 12 min*
 Nombreuses lignes de bus à 2 min*
 (165, 174, 84, 92, 93, 94, PC, N16, N52)



École maternelle Louis Pasteur : 2 min*
 École primaire Anatole France : 4 min*
 Ipac Bachelor Factory Paris Ouest : 3 min*
 École Supérieure de Communication et
 de Publicité (ISCOM) : 4 min*



Conservatoire Maurice Ravel : 1 min*
 Théâtre Odyssee : 13 min*
 Centre commercial So Ouest : 13 min*



Parc Gustave Eiffel : 7 min*
 Berges de Seine : 13 min*
 Île de la Jatte : 20 min*

*Source : GoogleMap - Temps de trajet à pied



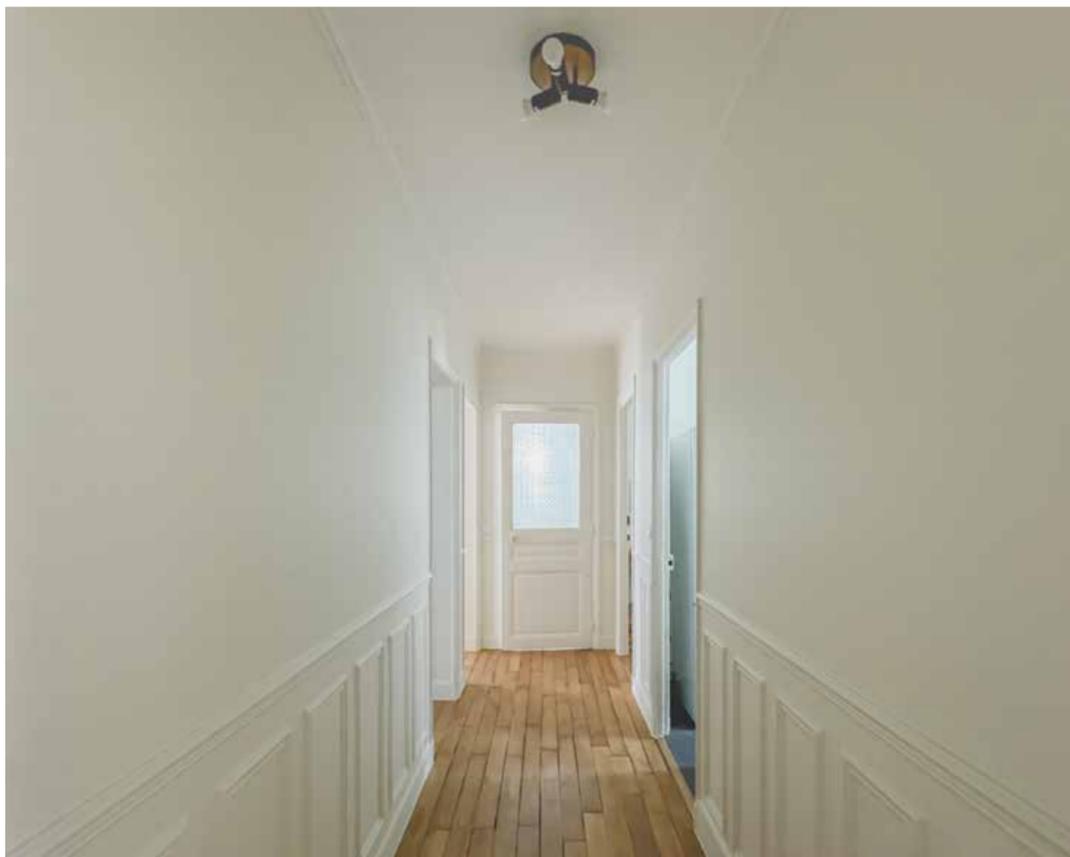
“
*Un art de vivre
 intimiste et
 convoité, un
 investissement
 d'exception à l'orée
 de Paris*
 ”

/ UN EMPLACEMENT UNIQUE
 POUR UN ACTIF DE HAUT STANDING

Idéalement situé à deux pas de la mairie, édifice historique emblématique de Levallois-Perret, au cœur d'un environnement à la fois vivant, stratégique et prestigieux, l'actif se démarque par sa magnifique façade en pierres de taille et sa toiture en zinc typiquement parisiennes.

/ UN HAVRE DE QUIÉTUDE RAFFINÉ

L'actif se distingue par le charme indéniable de ses parties communes, préservant parfaitement l'âme du bâtiment tout en offrant un cadre de vie sécurisé et élégant. Son agréable cour pavée et végétalisée ajoute une touche supplémentaire de sérénité et d'intimité à l'ensemble, tout en renforçant l'exclusivité de l'adresse.



/ LA SÉLECTION AGARIM

- **Un bâtiment** en pierre de taille en R+6 ouvert sur une cour pavée et végétalisée
- **15 appartements seulement** du studio au 4 pièces, pour la plupart traversants
- **2 appartements fonctionnels déclinés en studio et 2 pièces** de 20,10 m² à 41,60 m² loi Carrez
- **13 appartements familiaux de 3 ou 4 pièces** entre 42,60 m² et 76,70 m² loi Carrez
- **Parquet dans les pièces de vie**, dont certains en pointe de Hongrie
- **Prestations** : moulures, cheminées, double vitrage
- **Balcons** pour certains logements
- **Chauffage mixte** électrique et gaz individuel
- **15 Caves**

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**
 Cave comprise
8 494 €/m²
 CARREZ

Prix moyen en **PLEINE PROPRIÉTÉ**
 Cave comprise
11 177 €/m²
 CARREZ

FOURCHETTE DE PRIX PRÉVISIONNELLE
 En nue-propriété - Cave comprise

STUDIO
 de 20,10 m² **
193 500 €*

4 PIÈCES
 de 76,70 m² **
650 000 €*

PRIX MOYEN APPARTEMENT 3 PIÈCES : 520 000 €*

ACTABILITÉ **Décembre 2025** pour les lots vacants
T2 2026 pour les lots occupés

DÉMARRAGE DE L'USUFRUIT : T4 2025

/ FAIRE LE CHOIX DE LA QUALITÉ ET DE LA PÉRENNITÉ

Avec leurs plans parfaitement étudiés répondant à toutes les envies d'aménagement, les appartements réunissent tous les gages de bien-être au quotidien. Leurs belles pièces de vie, dont certaines prolongées d'agréables espaces extérieurs, leurs vues dégagées en étage ou encore leur exposition favorisant un ensoleillement naturel toute l'année constituent des atouts indéniables, garants de leur attractivité.

L'actif a par ailleurs bénéficié d'un ravalement de la façade sur rue ainsi que d'une isolation thermique de la façade sur cour, et 4 appartements ont pour leur part été entièrement rénovés.

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



/ UN MARCHÉ LOCATIF EN FORTE DEMANDE

Levallois-Perret figure sans conteste parmi les communes du Grand Paris les plus prisées des investisseurs.

Sa proximité avec la capitale, son dynamisme économique et la qualité de vie qu'elle offre en font en effet un choix stratégique de premier plan pour allier performance et pérennité.

Les quartiers Centre-ville, Anatole France, Front de Villiers ou encore Louise Michel sont particulièrement recherchés pour leur cadre de vie et leur accessibilité.

/ PROFIL DE L'USUFRUITIER

- Gestion locative assurée par un spécialiste du property management
- Usufruitier institutionnel, personne morale

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