



GAMME PRESTIGE

UNE NUE-PROPRIÉTÉ INNOVANTE
SUR 10 ANS SEULEMENT

LE 43 AVENUE DES GOBELINS
PARIS 13^e

Un écrin de caractère à l'orée de
l'emblématique Quartier latin à Paris

Le 43 avenue des Gobelins - Paris 13^e

Une gamme inédite, exclusivement proposée par

Agarim
PRESTIGE



“

*Un placement
sûr, au sein
d'un patrimoine
parisien convoité*

”

/ UNE ADRESSE RARE, ENTRE AUTHENTICITÉ PARISIENNE & EXCELLENCE PATRIMONIALE

Idéalement situé face à la Manufacture des Gobelins, à quelques enjambées de l'Ecole Nationale des Arts et Métiers, du village Mouffetard ou encore du célèbre Jardin des plantes, l'actif offre une adresse de premier plan au cœur de la Capitale. Sa façade typiquement parisienne en pierre de taille renforce son indéniable attractivité et souligne un peu plus son potentiel patrimonial.

/ UNE PREMIÈRE IMPRESSION MÉMORABLE

Tout le charme de l'actif se révèle pleinement une fois franchie la porte d'entrée parfaitement sécurisée. Son hall élégant et accueillant entièrement rénové ainsi que ses paliers soigneusement entretenus sont effectivement à l'image de son architecture raffinée. Ici, l'attrait de l'ancien est sublimé par le choix de matériaux de qualité, pour mieux contribuer à la pérennité de l'ensemble.



LE 43 AVENUE DES GOBELINS PARIS 13^e

/ LE PRIVILÈGE D'UN EMPLACEMENT EXCLUSIF DANS LE 13^e ARRONDISSEMENT DE PARIS

À l'orée du mythique Quartier latin, l'un des plus courus de la Capitale, l'actif incarne toute l'excellence parisienne.

Sa situation au sein du quartier de la Salpêtrière lui permet en outre de s'inscrire au cœur d'un vaste projet d'aménagement urbain, qui vise à redonner toute sa place à la nature et aux piétons en ville.

À quelques pas des bords de Seine, des grandes écoles mais aussi de la gare d'Austerlitz, il profite d'un environnement vivant et animé, où tout est à portée de main.



UNE SITUATION IDÉALE AU PIED DU MÉTRO « LES GOBELINS »



Métro 7 « Les Gobelins » : 1 min*
Métro 5 « Campo-Formio » : 8 min*
Gare de Paris Austerlitz : 19 min*
Nombreuses lignes de bus à 2 min*
(24, 27, 47, 59, 83, 91, N02, N15, N22)



Lycée polyvalent Jean Lurçat : 1 min*
L'école de l'image CCI IDF : 4 min*
Lycée Pierre-Gilles de Gennes ENCPB : 5 min*
Agro ParisTech : 7 min*
Arts et Métiers ParisTech : 8 min*
Lycée et collège Rodin : 8 min*



Cinéma UGC Gobelins : 3 min*
Théâtre Le 13ème Art : 5 min*
Cinéma Le Luxy : 16 min*



Square Scipion : 7 min*
Jardin des plantes : 14 min*

*Source : GoogleMap - Temps de trajet à pied



“
Un placement
sûr, au sein
d'un patrimoine
parisien convoité
”

/ UNE ADRESSE RARE, ENTRE AUTHENTICITÉ PARISIENNE & EXCELLENCE PATRIMONIALE

Idéalement situé face à la Manufacture des Gobelins, à quelques enjambées de l'Ecole Nationale des Arts et Métiers, du village Mouffetard ou encore du célèbre Jardin des plantes, l'actif offre une adresse de premier plan au cœur de la Capitale. Sa façade typiquement parisienne en pierre de taille renforce son indéniable attractivité et souligne un peu plus son potentiel patrimonial.

/ UNE PREMIÈRE IMPRESSION MÉMORABLE

Tout le charme de l'actif se révèle pleinement une fois franchie la porte d'entrée parfaitement sécurisée. Son hall élégant et accueillant entièrement rénové ainsi que ses paliers soigneusement entretenus sont effectivement à l'image de son architecture raffinée. Ici, l'attrait de l'ancien est sublimé par le choix de matériaux de qualité, pour mieux contribuer à la pérennité de l'ensemble.



/ UN ACTIF ENTRETENU AVEC EXIGENCE ET RESPECT

De 2 et 4 pièces, les appartements conjuguent fonctionnalité, prestations de qualité et confort moderne. Leurs aménagements parfaitement optimisés et leurs belles pièces de vie lumineuses, dont certaines doublement orientées, sont autant de gages de bien-être au quotidien.

Les façades arrière et sur cour du bâtiment ont pour leur part été rénovées, afin de préserver l'élégance intemporelle de cette adresse parisienne recherchée.

/ LA SÉLECTION AGARIM

- **Au sein d'un bâtiment** typiquement parisien en pierre de taille de 7 étages
- **Deux commerces** en pied d'immeuble
- **Contrôle d'accès** par digicode
- **Une sélection de 13 appartements** proposés en nue-propriété, situés entre le R+1 et le R+5
- **Déclinés en 2 et 4 pièces :**
10 : 2 pièces de 35,10 m² à 40,10 m² loi Carrez*,
3 : 4 pièces de 74,40 m² à 76,20 m² loi Carrez*
- **Prestations soignées :** cuisine aménagée, parquet en chêne, double vitrage, production d'eau chaude sanitaire par ballon électrique
- **Parties communes rénovées**, ascenseur
- **13 caves** en sous-sol



Une NUE-PROPRIÉTÉ sur 10 ans seulement

10 ANS

DURÉE DE L'USUFRUIT
TEMPORAIRE

76 %

VALORISATION DE
LA NUE-PROPRIÉTÉ

Prix moyen en
NUE-PROPRIÉTÉ
Cave comprise

8 816 €/m² CARREZ

Prix moyen en
PLEINE PROPRIÉTÉ
Cave comprise

11 600 €/m² CARREZ

FOURCHETTE DE PRIX PRÉVISIONNELLE
En nue-propriété - cave comprise

2 PIÈCES

de 35,10 m² **

289 300 €*

4 PIÈCES

de 76,20 m² **

660 200 €*

ACTABILITÉ **T1 2026** pour les lots vacants
T3 2026 pour les lots occupés

DÉMARRAGE DE L'USUFRUIT : T4 2025

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





/ INVESTIR LÀ OÙ SE CONCENTRENT L'HISTOIRE, L'ANIMATION ET LA VALEUR

Entre patrimoine historique, vitalité étudiante et renouveau urbain, le quartier de la Salpêtrière est notamment porté par l'attractivité du 5^{ème} arrondissement voisin. Parfaitement connecté aux grands pôles parisiens, il séduit une large variété de locataires, des étudiants aux jeunes actifs. Dans ce secteur prisé, l'offre locative de qualité reste cependant rare. Un contexte favorable qui confère à l'actif un potentiel de rentabilité durable pour les investisseurs.

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**.

/ PROFIL DE L'USUFRUITIER

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

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

162 boulevard Haussmann - 75008 Paris - Tél. : 01 88 33 31 00 - infos@agarim.com -   [@agarim](https://www.agarim.com)