

20 RUE LAMBLARDIE PARIS 12^e

/ UN ÉQUILIBRE PARFAIT ENTRE PRATICITÉ, SÉRÉNITÉ ET VIE PARISIENNE

L'actif prend place au sein du quartier Daumesnil, prisé pour son esprit village et sa connexion immédiate au bois de Vincennes. À quelques minutes, tous les attraits du 12^{ème} arrondissement viennent renforcer le potentiel patrimonial de cette adresse exclusive : la coulée verte René-Dumont, Bercy Village et son ambiance conviviale, l'Accor Arena ou encore la place de la Nation et toute son animation. Facilement accessible par les lignes 6 et 8 du métro, proche d'écoles réputées et cernée de nombreux commerces, elle réunit tous les gages de qualité de vie.



UN EMPLACEMENT HAUTEMENT CONVOITÉ, CONNECTÉ À L'ESSENTIEL

Métro 8 « Daumesnil » : 2 min*
Métro 6 « Bel Air » : 5 min*
Bus 29, 64 et 71 « Docteur Goujon » : 3 min*
Gare de Bercy (Intercité/TER) : 16 min*
Gare de Lyon : 24 min*

Nombreux commerces, restaurants, cafés
Place Daumesnil : 2 min*
Place de la Nation : 14 min*
Bercy Village : 20 min*
Parc zoologique : 23 min*

Crèche municipale Lamblardie : 1 min*
Ecole maternelle et primaire Daumesnil : 9 min*
Lycée privé Saint-Michel de Picpus : 5 min*
Université Sorbonne Nouvelle - Campus Nation : 10 min*

Coulée Verte : 7 min*
Square Charles Péguy : 11 min*
Bois de Vincennes : 29 min*

*Source : GoogleMap - Temps de trajet à pied



/ UN PLACEMENT JUDICIEUX DANS UN SECTEUR LOCATIF SOLIDE

Le 12^{ème} arrondissement se distingue par un dynamisme locatif constant. L'équilibre entre ambiance résidentielle, vie de quartier animée et excellente desserte en transports en fait un choix stratégique pour les investisseurs. Plébiscité pour ses petites surfaces et son cadre de vie complet, il s'inscrit sans conteste dans un secteur à forte valeur patrimoniale.

/ 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.

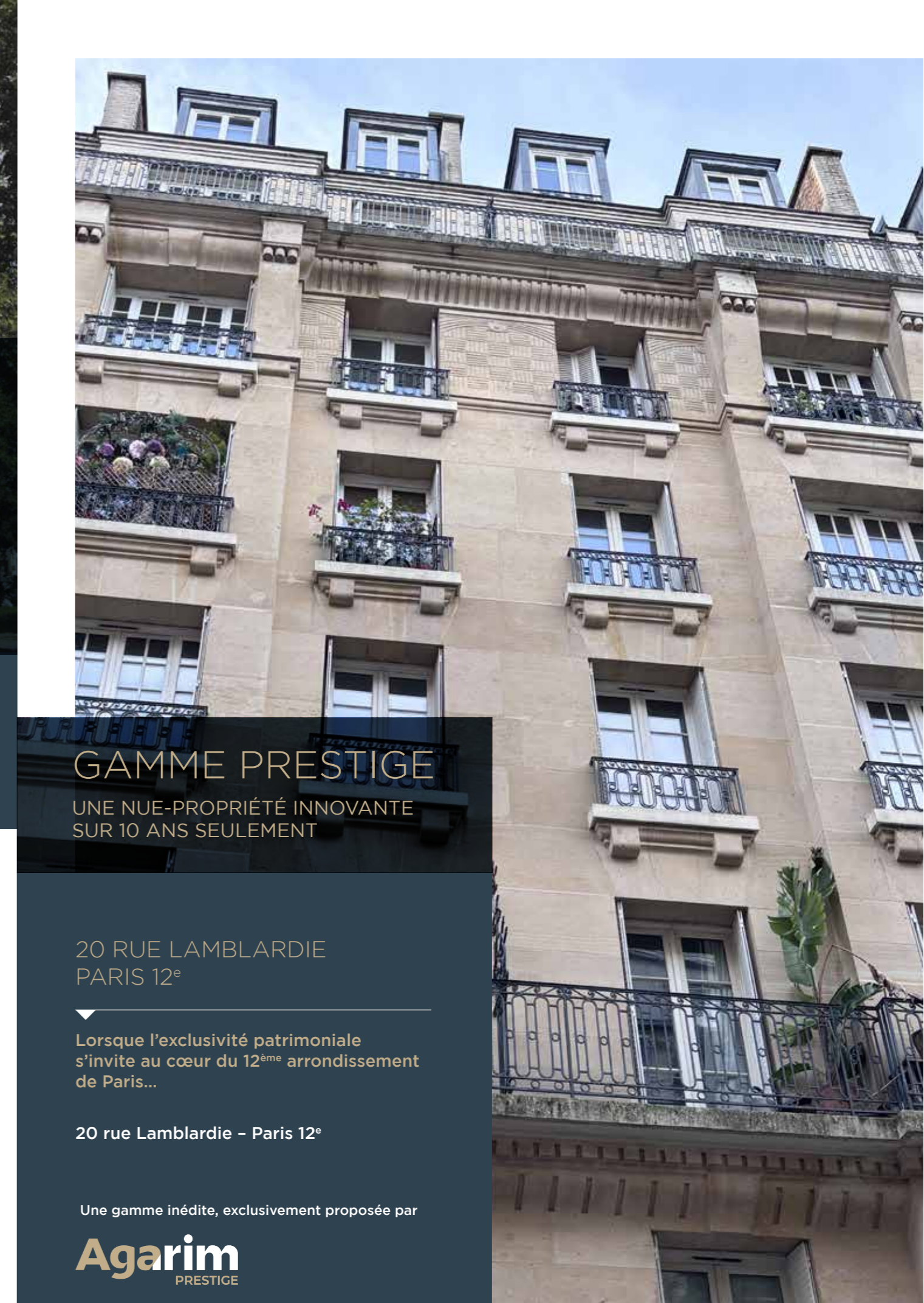
Bénéficier d'une **neutralité** et d'une **optimisation fiscale** pendant la durée de démembrement.

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

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

DONNÉES PROVISOIRES au 24/02/2026 - Société par actions simplifiée au capital social de 100.000,00 euros, (N°TVA intracommunautaire FR 11 819096744) ayant son siège social à PARIS (75008), 162 boulevard Haussmann, 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 établie sans préjudice de l'évolution de la réglementation notamment fiscale. Celle-ci ne saurait remplacer la consultation d'un professionnel du droit. La responsabilité de la société AGARIM quant à la performance financière finale de l'investissement ne saurait être engagée, celle-ci dépendant notamment de l'évolution des conditions du marché et de la réglementation applicable Document non contractuel - Crédits photos : Solange becker, Besopha, Guilhem Vellut.

162 boulevard Haussmann - 75008 Paris - Tél. : 01 88 33 31 00 - infos@agarim.com - [Instagram](https://www.instagram.com/agarim) [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/agarim) [Facebook](https://www.facebook.com/agarim) @agarim



GAMME PRESTIGE

UNE NUE-PROPRIÉTÉ INNOVANTE
SUR 10 ANS SEULEMENT

20 RUE LAMBLARDIE
PARIS 12^e

Lorsque l'exclusivité patrimoniale
s'invite au cœur du 12^{ème} arrondissement
de Paris...

20 rue Lamblardie - Paris 12^e

Une gamme inédite, exclusivement proposée par

Agarim
PRESTIGE



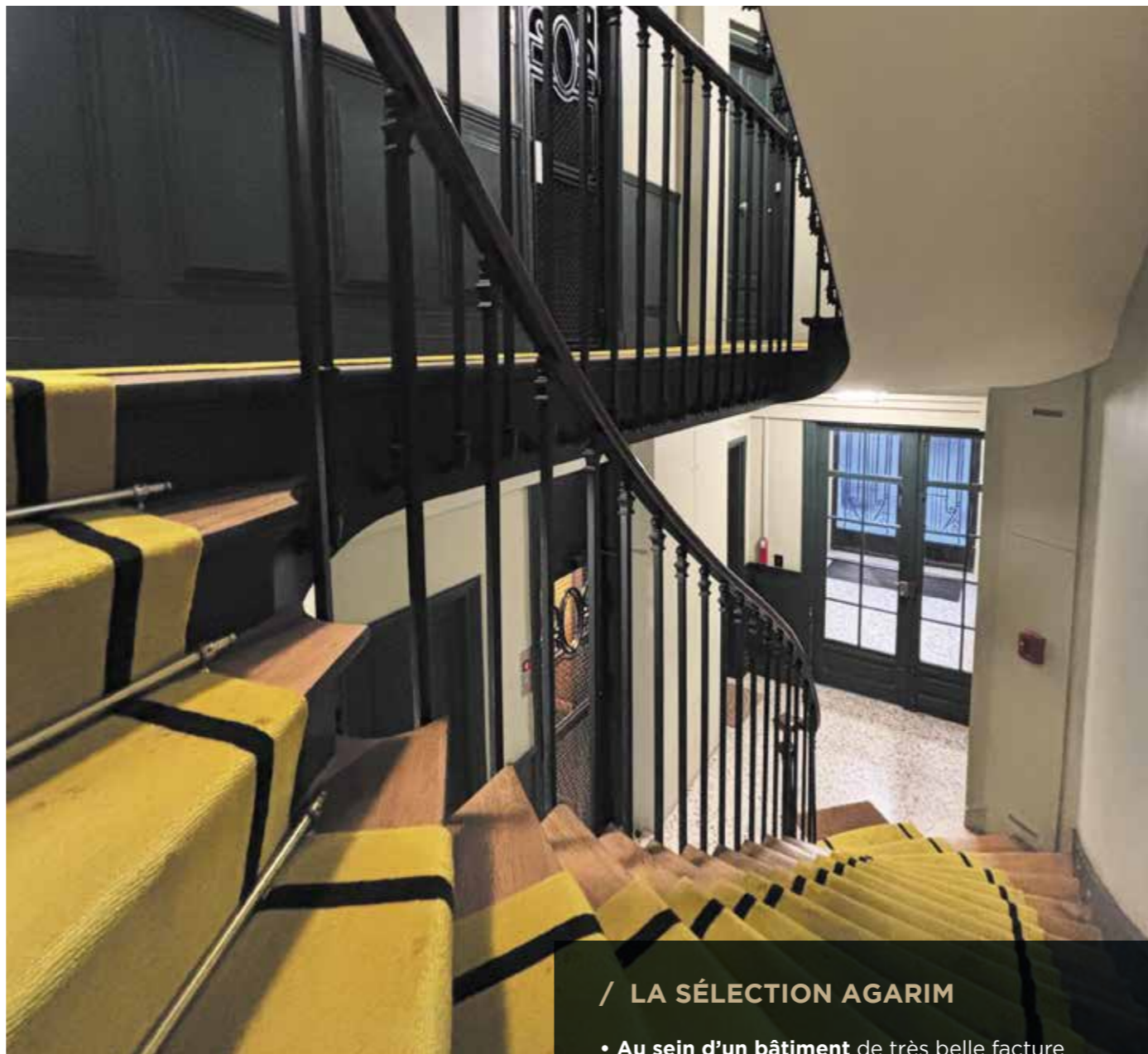
“
*Un écrin patrimonial,
 pour un investissement
 à haut potentiel*
 ”

**/ UNE ADRESSE RARE,
 ENTRE AUTHENTICITÉ PARISIENNE
 & EXCELLENCE PATRIMONIALE**

Face à la Fondation Rothschild, à seulement quelques enjambées de la place Félix Éboué et de toute son animation, l'actif bénéficie d'une adresse à la fois agréable et sereine, au cœur du plus familial des arrondissements parisiens. Son architecture raffinée, rehaussée de corniches sculptées et de garde-corps en ferronnerie, renforce un peu plus encore le charme et la valeur patrimoniale de l'ensemble.

/ UN CACHET REMARQUABLE

Dès l'entrée parfaitement sécurisée, l'actif dévoile ses nombreux atouts. Rénové avec soin, le hall séduit d'emblée par son allure sobre et accueillante. Habillés de parquet, les paliers et les escaliers prolongent cette impression d'harmonie jusque dans les étages. Un ascenseur au design élégant vient quant à lui parachever l'ensemble avec justesse.



/ LA SÉLECTION AGARIM

- **Au sein d'un bâtiment** de très belle facture de 7 étages
- **Deux commerces** en pied d'immeuble
- **Contrôle d'accès** par digicode et visiophone
- **Une sélection de 29 appartements** proposés en nue-propiété, situés entre le R+1 et le R+7
- **Déclinés du studio au 4 pièces** :
 3 chambres de 14 m² de surface moyenne,
 23 deux pièces de 35,60 m² de surface moyenne,
 2 trois pièces de 44 m² de surface moyenne,
 et 1 quatre pièces de 60 m² de surface moyenne
- **Prestations soignées** : parquet en chêne dans les pièces de vie, cheminée pour certains appartements, double vitrage PVC côté cour et en bois ancien côté rue, production d'eau chaude sanitaire individuelle
- **Parties communes rénovées**, ascenseur, local à vélos dans la cour
- **29 caves** en sous-sol

**/ UN BIEN RARE
 AUX PRESTATIONS
 RECHERCHÉES**

Disposant de deux commerces en pied d'immeuble, l'actif affiche une allure et un charme typiquement parisiens. Avec seulement quatre appartements par palier, l'agencement de l'immeuble assure quant à lui calme et intimité au quotidien.

Les appartements, dont certains traversants et rénovés avec goût, séduisent par leurs agréables pièces de vie, la présence d'un dressing pour une partie d'entre eux, et leurs configurations variées, répondant à toutes les aspirations.



**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-propiété - cave comprise

2 PIÈCES

de 36,57m²**

266 200 €*

2 PIÈCES

de 44,10m²**

409 500 €*

4 PIÈCES

de 60m²**

486 127 €*

ACTABILITÉ T4 2026 pour les lots vacants
 T1 2027 pour les lots occupés

DÉMARRAGE DE L'USUFRUIT : T3 2026

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

