



VENDEUR.S



80 ANS



75 ANS

VALEUR DU BIEN :

627 000 €

CAPITAL :

415 000 €

SURFACE :

111 M2

NOMBRE DE PIÈCE.S :

5

TAXE FONCIÈRE :

0 €

ORDURE MÉNAGÈRE :

0 €

DPE :

D

GES :

D

Contactez votre expert Univers Viager au sujet de cette annonce : REF NC78-1002

Univers Viager Univers Viager Yvelines - Nicolas CHANOINE - 01.83.43.53.22 - n.chanoine@univers-viager.fr

Imprimé via le site univers-viager.fr

[VOIR L'ANNONCE SUR LE SITE](#)

Appartement T5 – Nue-propriété à Asnières-sur-Seine

Opportunité patrimoniale rare — Nue-propriété aux portes de Paris Asnières-sur-Seine (limite Courbevoie)
L'agence UNIVERS VIAGER vous présente un investissement patrimonial de premier ordre : la nue-propriété d'un appartement bourgeois de 111 m², au sein d'une adresse prisée aux portes de la capitale. Les atouts majeurs pour l'investisseur Actif d'exception : Architecture Art Déco, beaux volumes et adresse ultra-connectée. Zéro souci de gestion : Ni loyers impayés, ni vacance locative, ni gestion courante. Fiscalité neutre et optimisée : La taxe foncière et les charges courantes restent à la charge des usufruitiers ; assiette IFI réduite à la seule valeur de la nue-propriété. Valorisation mécanique : Récupération automatique de la pleine propriété au terme de l'usufruit, sans droits de succession ni fiscalité additionnelle. Une copropriété Art Déco de bon standing Édifié dans les années 1930, cet ensemble de caractère dévoile une architecture Art Déco affirmée : élégante façade mariant brique et pierre, bow-windows géométriques et garde-corps en fer forgé. Sécurisée et parfaitement entretenue, la copropriété offre de belles parties communes, sublimes par une cage d'ascenseur d'époque en ferronnerie d'art qui dessert directement le 3^e étage. L'appartement (111 m²) : Volumes, lumière et cachet bourgeois Ce bien familial séduit par son authenticité préservée, sa belle hauteur sous plafond et ses prestations nobles : Réception d'exception : Une galerie d'entrée aux doubles portes vitrées ouvre sur une double pièce de vie (salon / salle à manger) baignée de lumière par de grandes portes-fenêtres, rehaussée d'un parquet en bois massif et de moulures linéaires. Espace nuit & commodités : Deux chambres spacieuses et lumineuses, une salle de bains classique ornée de grands miroirs, des toilettes séparées et de multiples rangements intégrés. Cuisine & office : Une grande cuisine indépendante au charme d'époque (sol damier, faïence murale) prolongée par son office fonctionnel. Chambre indépendante / de service : Configuration rare et très recherchée pour cette pièce dotée d'une double distribution (accès direct depuis le salon ET porte palière privative sur le hall), idéale pour un bureau indépendant, un adolescent ou un hébergement d'appoint. Annexe : Une cave en sous-sol (sol en terre battue). Un emplacement stratégique & recherché Gare d'Asnières à deux pas (lignes L et J : Paris Saint-Lazare en 6 min, La Défense direct) Cadre de vie recherché, au pied des commerces de bouche réputés et des meilleures écoles

Conditions financières de l'opération

Vente en nue-propriété avec réserve d'usufruit au profit d'un couple (Dame de presque 80 ans et Monsieur de 75 ans). Valeur vénale libre : 627 000 € Décote immédiate Prix d'acquisition de la nue-propriété : 415 000 € (Honoraires Agence Inclus) Rente : Aucune (paiement unique au comptant, aucun aléa financier) UNIVERS VIAGER Yvelines Nicolas CHANOINE ? 01 83 43 53 22 ? 07 67 90 26 26 ? n.chanoine@univers-viager.fr

