ruedesvictoires.fr

immobilier sur mesure

_ 27 RUE DE SATORY _

_ 78 000 VERSAILLES _

Descriptif synthétique

N°Azur 0 811 262 242 PRIX APPEL LOCAL contact@ruedesvictoires.fr _ 17 rue de la paix 42000 Saint-Etienne

Rue des Victoires _ SARL au capital de 10 000 € _ N° SIRET 750 297 707 00010 _ RCS de Saint-Etienne _ N° TVA intracommunautaire : FR 82 750297707

Chez Rue des Victoires, nous pensons qu'un projet immobilier s'apprécie selon trois critères : L'emplacement, sa qualité et son coût de revient. Nous vous proposons de découvrir notre grille de lecture de ce projet.

EMPLACEMENT

Versailles

Les chiffres clés

- Préfecture des Yvelines
- 8ème département français par sa population
- 90 000 habitants (croissance de +2,8% sur 3 ans)
- Héritage architectural de la monarchie classé au Patrimoine Mondial de l'Unesco
- Siège de la CCI de Versailles Val d'Oise / Yvelines, 2ème CCI française, grâce à l'importance de son territoire et au nombre de ses entreprises
- 5 500 entreprises – 40 000 emplois à Versailles
- 12 000 entreprises – 80 000 emplois dans l'agglomération
- Proximité de Paris (17 km)
- 17 000 étudiants répartis dans 160 cursus
- des lycées d'exception : Notre-Dame du Grandchamp, Hoche et Sainte-Geneviève qui abrite les classes préparatoires parmi les plus réputées de France
- 5 gares : 55 000 voyageurs / jour, 15 minutes pour rejoindre l'Est de Paris par la gare Montparnasse et le centre via la gare Saint-Lazare
- Carrefour autoroutier desservant les A86, A13 et A12
- Aéroport d'Orly à 30 minutes

Le bien

Situé au 27 rue de Satory dans l'hyper centre-ville, au sein du quartier résidentiel et commerçant Saint-Louis :

- hyper centre-ville
- au cœur du secteur sauvegardé de Versailles
- dans une rue semi-piétonne et pavée
- à 500 mètres de la gare RER de Versailles Rive gauche
- près du jardin du Champs de Mars, de la Faculté de Médecine et de Droit

QUALITÉ

Une réhabilitation soignée

Parties communes :

- L'Hôtel particulier, édifié au XIXe siècle, est constitué d'un corps de bâtiment unique orienté sur l'impasse privative qui s'ouvre sur l'Avenue de Sceau menant au château de Versailles
- Façades en pierre revêtues de chapiteaux
- Encadrements, décors, moulures, bandeaux et corniches en pierre…

Parties Privatives :

- cheminées en marbre
- parquets à point de Hongrie
- corniches filantes aux plafonds et dorures à l'or des grands miroirs en trumeaux…
- Exposition triple, pas de vis à vis direct, dans un espace aéré.

COUT DE REVIENT

Le prix

Avant avantage fiscal le cout de revient d'acquisition + travaux est supérieur à 10 000 € par mètre carré. C'est plutôt élevé pour Versailles mais l'éligibilité à la loi Malraux en secteur sauvegardé couplé à un rapport foncier / travaux de 40% / 60% permettra aux investisseurs les plus fortement fiscalisés de réaliser une économie d'impôts sur le revenu d'environ 1500 € / m2 sur 4 ans !

Dans ces conditions, le cout de revient serait inférieur à 10 000 € / m2, cela reste cher, en tous cas plus cher que le marché Versaillais mais cela peut être justifié par la qualité technique et l'emplacement exceptionnels de cet hôtel particulier.

La fiscalité

Les dispositifs fiscaux éligibles sont :

- Malraux
- Déficit foncier
- Scellier ancien
- Scellier ancien intermédiaire
- Borloo ancien
- Micro-foncier

Le cumul de plusieurs dispositifs est possible, permettant d'optimiser l'impact fiscal en fonction de la situation de l'investisseur et de ses objectifs.

Une question, des interrogations ?

N°Azur 0 811 262 242
PRIX APPEL LOCAL

contact@ruedesvictoires.fr