

HYPERCENTRE

# Le Malausséna Neuf NICE

PINEL  
PATRIMONIAL

## 11 APPARTEMENTS

du T1 au T4

À partir de 218 000 €

Surfaces comprises  
entre 28 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup>

Livraison mi 2022

Pinel actable dès 2021

- Partie ancienne / Cachet de l'ancien
- Balcons
- Ascenseur
- Tram au pied de l'immeuble
- À proximité du centre-ville de Nice
- À 20 min de l'aéroport en tram
- Appartements très lumineux

## LES + du programme



Pinel en coeur de ville



Quartier Libération / Jean Médecin

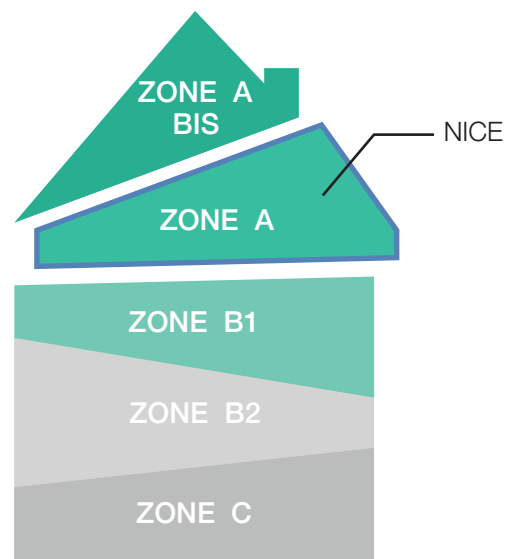


Architecture de  
style méditerranéen



Façade ornée

## Zone de plafond Pinel



Nice est la 5<sup>e</sup> des plus grandes villes françaises avec près de 350 000 habitants, la métropole niçoise regroupant même 540 000 Azuréens.

La ville de Nice est dans la zone Pinel A, dès lors le plafond des loyers est de : 13.04 € par m<sup>2</sup>.

## La ville de Nice



347 060  
habitants (INSEE)



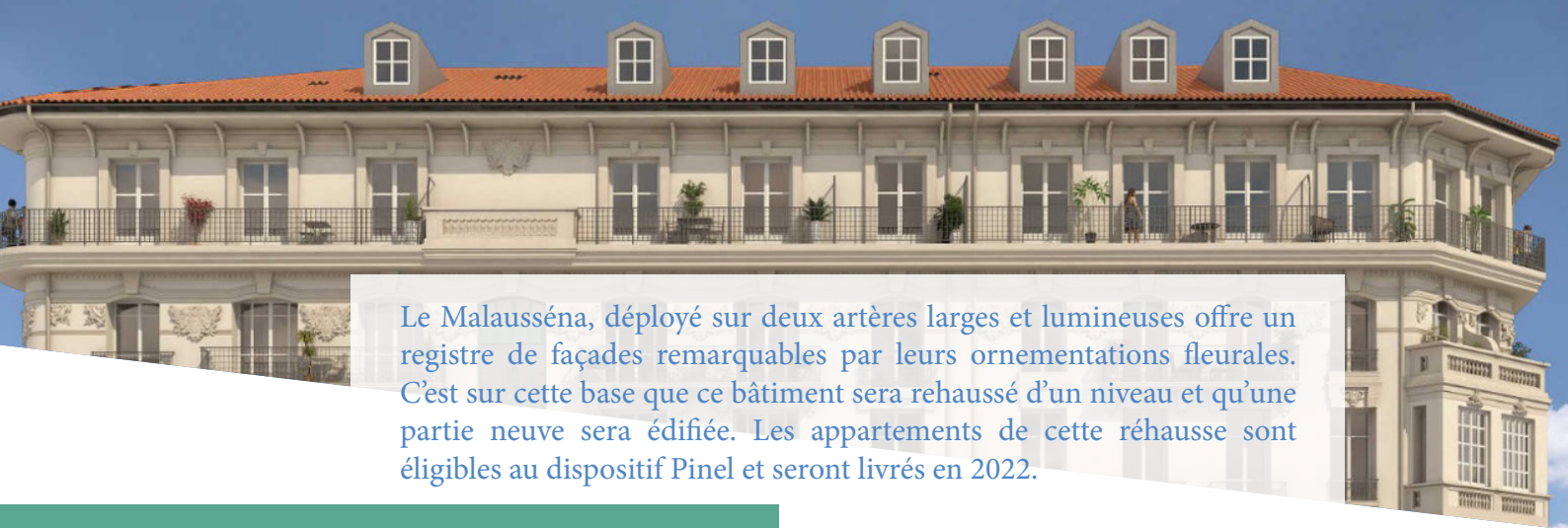
ville  
éco-responsable



+ de 3500 m<sup>2</sup>  
de commerces  
et restaurants



Ligne TGV et  
aéroport  
international



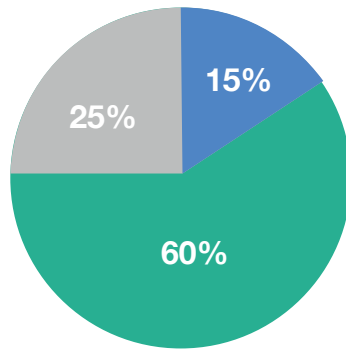
Le Malausséna, déployé sur deux artères larges et lumineuses offre un registre de façades remarquables par leurs ornements floraux. C'est sur cette base que ce bâtiment sera rehaussé d'un niveau et qu'une partie neuve sera édifiée. Les appartements de cette réhausse sont éligibles au dispositif Pinel et seront livrés en 2022.

## Simulations d'investissement

### Lot B51bis

T1 de 34 m<sup>2</sup> avec une cave de 16 m<sup>2</sup>

- Prix : **254 000 €**
- Fiscalité : **Pinel**
- Assiette Pinel : **187 000 €**
- Réduction d'impôt Pinel sur 12 ans : **39 270 €**
- Loyers mensuels : **630€**



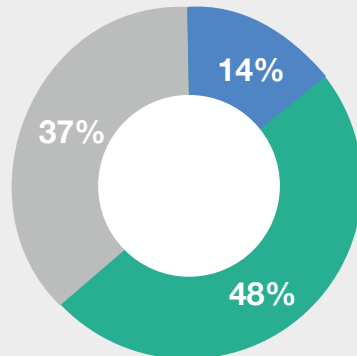
- Réduction d'impôt Pinel
- Loyers perçus sur 20 ans
- Effort d'épargne

### Financement de l'actif

### Lot N30

T3 de 68,4 m<sup>2</sup> avec un balcon de 2 m<sup>2</sup>

- Prix : **438 000 €**
- Fiscalité : **Pinel**
- Assiette Pinel : **300 000 €**
- Réduction d'impôt Pinel sur 12 ans : **63 000 €**
- Loyers mensuels : **881 €**



- Réduction d'impôt Pinel
- Loyers perçus sur 20 ans
- Effort d'épargne

### Financement de l'actif

## Caractéristiques du programme



Livraison :  
mi 2022



Pinel ultra rare en  
hypercentre



Quelques lots  
Pinel sur 55  
appartements



Proche des  
principales  
infrastructures



Pinel actable  
dès 2021



Volumes  
d'exception

