Nue-propriété Garches

Résidence Les Terrasses de l'Hippodrome - Tranche 2

131-143, rue de Buzenval - Garches 92380

GARCHES, UN CADRE D'EXCEPTION AUX PORTES DE PARIS

- Au cœur de l'île-de-France, **1er bassin d'emploi et de population de France** avec plus de 3 millions d'habitants attendus sur la région d'ici à 2040

- **Un cadre de vie idyllique et tourné vers la nature,** entre parcs, forêts, golfs et hippodromes, offrant une qualité de vie exceptionnelle **à seulement 8 km de la capitale**

- **Commune préservée de l'ouest parisien,** limitrophe de Saint-Cloud, Rueil-Malmaison et Marnes-la-Coquette

- **Une desserte privilégiée vers Paris** par le transilien ainsi que la future ligne 15 du Grand Paris Express

Sources des données chiffrées : Insee

« LES TERRASSES DE L'HIPPODROME » : FACE AUX PRESTIGIEUSES COURSES HIPPIQUES DE SAINT-CLOUD

- **Une situation exceptionnelle en face de l'Hippodrome de Saint-Cloud et du Golf Club de Paris, visibles depuis les terrasses de la résidence et accessibles en moins de 3 min à pied**

- Au cœur d'un environnement résidentiel et verdoyant, proche des **commerces, services et écoles**

- **Une signature architecturale chic** d'inspiration industrielle, faisant la part belle à la végétation généreuse du charmant cœur d'ilôt

- **Un cadre de vie privilégié bénéficiant d'infrastructures sportives haut de gamme :**
  - Golf de Saint-Cloud à 5 min en voiture
  - Tennis Club de la Faisanderie en 15 min en voiture

- **À 20 min de La Défense et à 35 min de Paris en transports**

La sélection FIDEXI :
des appartements du T1 au T3 avec stationnement, profitant pour la plupart d'annexes.

PRESTATIONS DE STANDING

- **Confort thermique RT 2012 -10 %**
- **Label BEE+**
- Salle de bains équipée
- Volets roulants électriques
- Vidéophonie
- Local à vélos
- Placards aménagés
- Oeuvre d'art

Juin 2024

ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET FINANCIERS

- Durée du démembrement : **17 ans**
- Acquisition de la Nue-propriété : **62 % de la pleine propriété**
- Lots disponibles : **du T1 au T3 avec stationnement**
- **Déductibilité des intérêts d'emprunt**

▪ Budget d'investissement en Nue-propriété hors pk :
T1 à partir de 160 642 € TTC*

▪ Prix moyen au m² hab. en nue-propriété TTC hors pk :
5 517 €/m²

▪ Prix moyen au m² hab. en pleine propriété TTC hors pk :
8 899 €/m²

** Honoraires à charge du vendeur*

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

▪ Travaux démarrés
▪ Livraison prévisionnelle :
2T 2026
▪ PC obtenu et purgé
▪ Agrément obtenu

LES ACTEURS

RÉALISATION : LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

▪ **Acteur majeur de la promotion immobilière fort de plus de 50 ans d'existence**
▪ Une implantation nationale ainsi qu'en Allemagne et en Espagne
▪ Plus de **80 000 logements livrés**
▪ Depuis 2006, Les Nouveaux Constructeurs est coté en bourse sur NYSE-Euronext Paris et fait partie de l'indice SBF 250

L'USUFRUITIER : HAUTS-DE-SEINE HABITAT

▪ **Premier bailleur du département** qui affiche plus de 54 années d'existence
▪ **37 386 logements gérés**
▪ **Hauts-de-Seine Habitat est implantée dans plus de 34 communes**, réparties autour de 8 directions de proximité et 2 antennes

ACCÈS ET TRANSPORTS

En voiture
▪ À 11 km de la Gare de Saint-Lazare
▪ À 8 km de Westfield Parly

En transports en commun
▪ Avec le bus 467 arrêt « Laboratoire Debat » :
- Gare de transilien Saint-Cloud à 10 min
- Gare de tramway T2 à 16 min
- Gare du Val d'Or à 6 min en voiture

En avion
▪ Aéroport de Paris-Orly à 28 min
▪ Aéroport de Paris-Charles de Gaulle à 40 min

LES TERRASSES DE L'HIPPODROME - TRANCHE 2
131-143, rue de Buzenval
Garches 92380

Document non contractuel - Crédit photos : Adobe Stock - Perspective & plan : Les Nouveaux Constructeurs - Elbaz'Art

SAS au capital de 228 674 € - R.C.S. Paris B 398 045 567
Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce
Carte professionnelle n°CPI 7501 2016 000 009 359 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France
Garantie Financière 110 000 € - QBE international insurance limited
Adhérent Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222 - 44505 LA BAULE CEDEX
Site internet : https://medimmoconso.fr/adresser-une-reclamation/

FIDEXI
44, rue Paul Valéry
75116 Paris
Tél. : 01 76 53 73 73
fidexi.com