

## Noisy le Grand – Le Yonis



### Description du programme

Le secteur se distingue par son ambiance paisible et résidentielle. Principalement constitué de pavillons, de maisons individuelles et de petites résidences, il est émaillé avec charme de rues arborées et d'espaces verts.

À proximité, le parc départemental de la Haute-Île s'étire sur 5,6 ha comme une "respiration" sur le parcours des berges de la Marne qui, quant à elles, ne manqueront pas de séduire de leurs paysages pittoresques.

À 20 min du centre de Paris, la gare RER "Yvris Noisy-le-Grand", située à proximité, permet de rejoindre rapidement Paris et les autres villes de la région. Les axes routiers et l'autoroute A4 sont également facilement accessibles.

### **Principaux avantages de la nue-propriété :**

- Percevoir tous les loyers immédiatement sous forme de réduction du prix d'acquisition et sans fiscalité.
- Se constituer un patrimoine immobilier sans contrainte de gestion.
- Bénéficier de compléments de revenus à terme.
- Protéger sa famille et optimiser sa succession.
- Réduire sa fiscalité : en déduisant les intérêts d'emprunts des revenus fonciers existants ou IFI (investissement hors champ de l'IFI).
- Bénéficier de la possibilité de revendre à tout moment son bien via un marché secondaire.

**Adresse du programme :** 12 Avenue Médéric – Noisy le Grand

**Régime fiscal :** Nue-Propriété

**Durée :** 14 ans

**Nombre de logements mis en vente :** 16

**Prix moyen :** 2.750 € / m<sup>2</sup>

**Date d'actabilité prévisionnelle :** T4 2024

**Date de livraison prévisionnelle :** T4 2023

**Usfruitier :** Vilogia



**Pour obtenir la documentation du programme et la grille de prix :**

- ✉ [info@maubourg-patrimoine.fr](mailto:info@maubourg-patrimoine.fr)
- F. 01.42.85.80.00