



GAMME PRESTIGE

UNE NUE-PROPRIÉTÉ INNOVANTE
SUR MOINS DE 10 ANS



LE MATHURIN RÉGNIER 15^e

L'alliance de la qualité patrimoniale
et du charme du 15^{ème} arrondissement
parisien

44, rue Mathurin Régnier - Paris 15^e

Une gamme inédite, exclusivement proposée par

Agarim
PRESTIGE

 **ZENITH**
GLOBAL SOLUTIONS

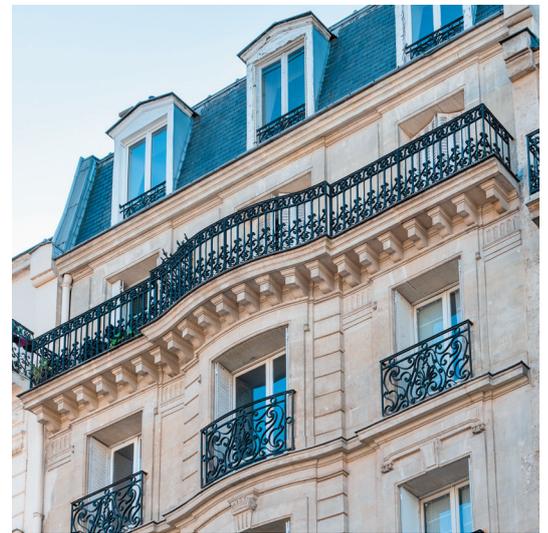
/ UN ACTIF D'UNE QUALITÉ RARE AU CŒUR D'UN ARRONDISSEMENT VIVANT ET RECHERCHÉ

Situé sur la Rive Gauche, le 15^e arrondissement de Paris offre un cadre de vie harmonieux alliant dynamisme et tranquillité. Réputé pour ses rues emblématiques de Vaugirard et Convention, il conjugue commerces variés, lieux incontournables comme le centre Beaugrenelle et la Tour Montparnasse, ainsi que de nombreux espaces verts.

/ UNE ADRESSE AUSSI RAFFINÉE QUE CONFIDENTIELLE

Niché à quelques pas de la rue de Vaugirard et de la Tour Montparnasse, l'actif profite d'un environnement d'exception à haute valeur patrimoniale, au cœur duquel l'élégance intemporelle des immeubles haussmanniens côtoie l'animation des commerces parisiens.

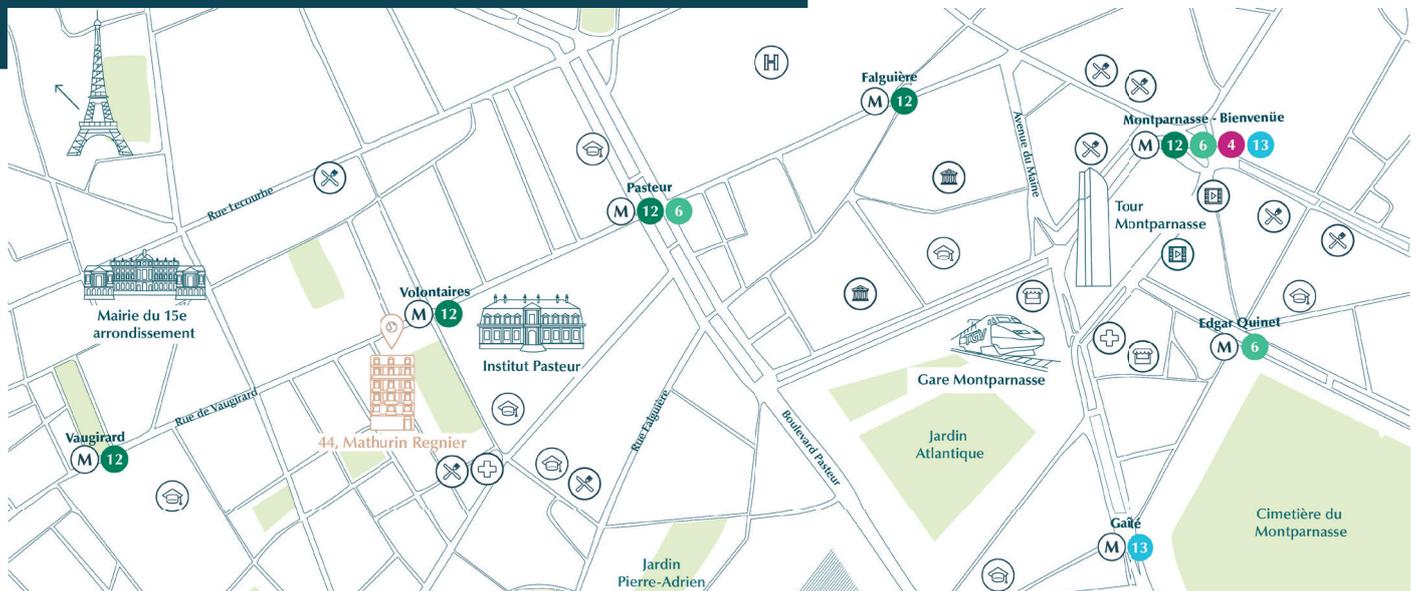
Le tout dans un quartier aux airs de village à la fois confidentiel et recherché, idéalement situé à deux pas du métro « Volontaires » (ligne 12), de la mairie, des transports et de la gare Montparnasse.



LE « MATHURIN RÉGNIER 15^e »

Une identité parisienne au cachet unique

De très belle facture, l'immeuble de 6 étages se distingue par son architecture haussmannienne et le charme authentique de sa porte en fer forgé. Ses façades en pierre de taille, ses balcons, ses corniches et frises sculptées ou encore ses toitures à la Mansart participent à son esthétique raffinée, si caractéristique de la Ville Lumière.



UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE À 3 MIN DU MÉTRO « VOLONTAIRES » pour un investissement de choix



Métro 12 « Volontaires » : 3 min
Métro 6 « Pasteur » : 6 min
Gare SNCF Montparnasse : 13 min
8 lignes de bus : 1 min



Nombreuses crèches et écoles primaires : 1 min
Lycée Buffon : 8 min



Hôpital Necker : 8 min
Institut Pasteur : 10 min



Commerces de la rue de Vaugirard : 420 m
Nombreux restaurants, cafés



Square Necker : 6 min
Jardin Atlantique (Tour Montparnasse) : 12 min
Parc Georges Brassens : 14 min



Mairie du 15^{ème} : 10 min



/ LA SÉLECTION AGARIM

- **1 bâtiment** en R+6 avec commerce en pied d'immeuble
- **19 appartements** proposés en nue-propriété
- **Appartements traversants** pour certains
- **Des 2 pièces** de 29 m² à 34,40 m² loi Carrez
- Des **balcons filants** et des **vues sur la Tour Eiffel** pour certains
- **17 caves**

Une NUE-PROPRIÉTÉ optimisée sur moins de 10 ans

10 ANS

DURÉE DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE

76 %

VALORISATION DE LA NUE-PROPRIÉTÉ

11 900 € /m²

CARREZ

Prix moyen en PLEINE-PROPRIÉTÉ

9 044 € /m²

CARREZ

Prix moyen en NUE-PROPRIÉTÉ

FOURCHETTE DE PRIX PRÉVISIONNELLE

En nue-propriété - cave comprise

2 PIÈCES

de 30,90 m²

275 240 €*

2 PIÈCES

de 31,85 m²

329 640 €*

ACTABILITÉ

Mai 2025 pour les lots vacants

Octobre 2025 pour les lots occupés

DÉMARRAGE USUFRUIT : 1^{er} trimestre 2025



/ DES PRESTATIONS HAUT-DE-GAMME

- **Façades haussmanniennes** en pierre de taille
- **Des 2 pièces**, traversants avec vues sur la tour Eiffel ou Montparnasse pour certains
- Porte d'entrée en fer forgé **vitree et sécurisée par un digicode**
- **SAS d'accès sécurisé**
- Cour intérieure avec **local à vélos**
- **Prestations soignées** : parquet, cheminée et moulures au plafond dans certains appartements
- **Balcons filants** pour certains appartements
- **Volets persiennes** métalliques
- **Chauffage individuel** au gaz ou individuel électrique

* Prix hors frais de notaires.



/ UN BIEN EXCEPTIONNEL DANS UN MARCHÉ LOCATIF ULTRA PRISÉ

Avec près de 12 % des demandes locatives de Paris, le 15^e arrondissement est l'un des plus recherchés de la capitale. Son attrait repose sur des infrastructures de qualité, une proximité avec les zones centrales et des loyers attractifs.

Le marché y est très restreint, avec seulement 0,3 % de logements privés disponibles à la location.

/ PROFIL DE L'USUFRUITIER

- Gestion locative assurée par un spécialiste du property management
- Usufruitier institutionnel, personne morale
- Société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers

LES ENGAGEMENTS D'Agarim

/ RÉALISER UN INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ AVEC AGARIM, C'EST :

Acquérir un bien **extrêmement patrimonial** en cœur de ville à un prix réduit.

Investir en toute sécurité, sans **aucune contrainte de gestion** ou d'entretien du bien.

Bénéficier d'une **neutralité** et d'une **optimisation fiscale** pendant la durée de démembrement.

Profiter de la **souplesse d'investissement** du démembrement.

Bénéficier d'une **sortie d'usufruit sereine**.

DONNEES PROVISOIRES au 28/05/2024 - Société par actions simplifiée au capital social de 100.000,00 €, (N°TVA intracommunautaire FR 11 819096744) ayant son siège social à PARIS (75008), 10, rue Lord Byron, est enregistrée sous le n° 819 096 744 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris. Carte Transaction sur immeubles et fonds de commerce n° CPI 7501 2019 000 041 200 délivrée par la CCI Paris Ile-de-France ; ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur. Ce document d'information n'a pas la valeur d'une consultation juridique ou fiscale et a été établie sans préjudice de l'évolution de la réglementation notamment fiscale. Celle-ci ne saurait remplacer la consultation d'un professionnel du droit. Document non contractuel - Crédits photos : Solange becker