

DOSSIER ACQUEREUR



Appartement en Duplex de 95m²habitables

120 m² au sol

27 rue du syndicat des Cultivateurs

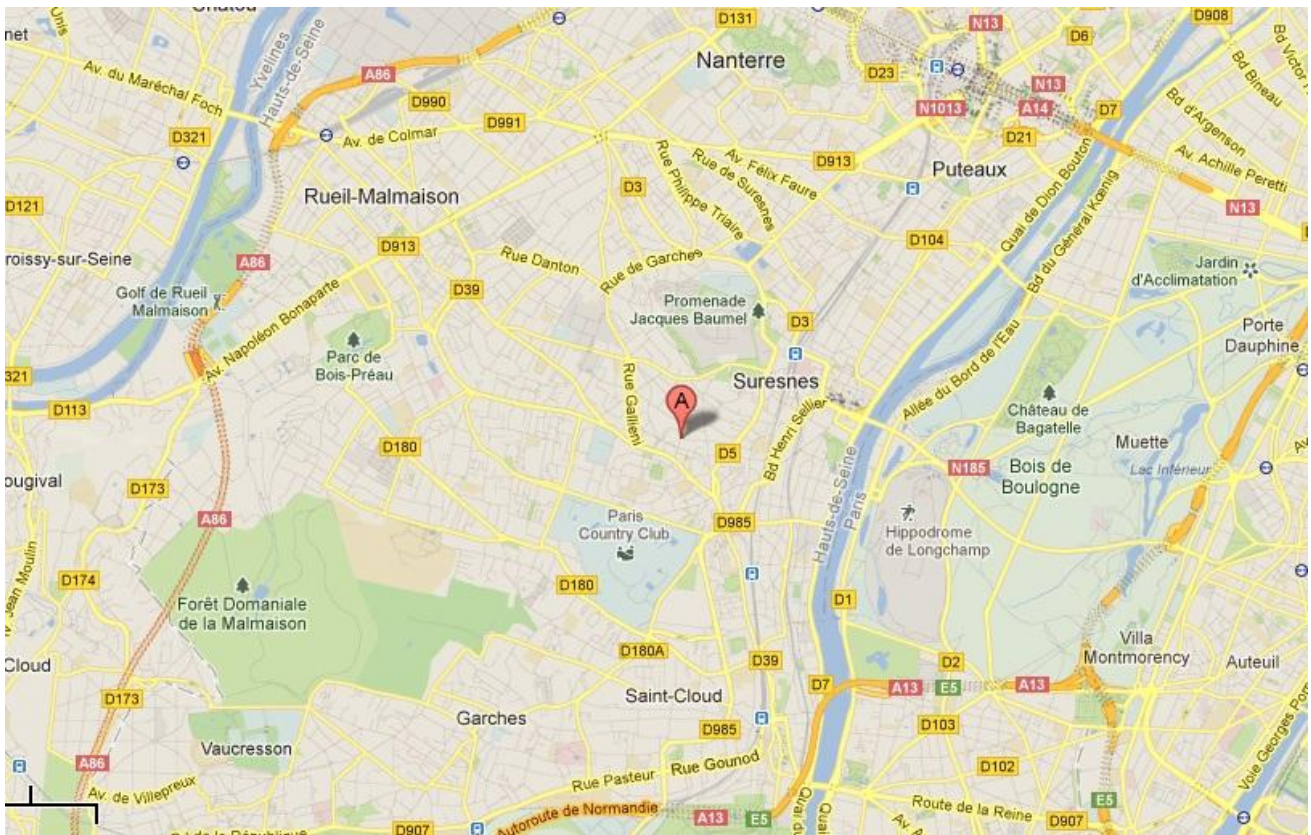
92150 Suresnes

**Contact : Julien Boutin – 06 61 15 52 45
TALENS SAS – ADMINISTRATION DE BIENS**

SOMMAIRE

I SITUATION GEOGRAPHIQUE.....	2
II DESCRIPTION DU BIEN.....	6
III RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'APPARTEMENT	7
IV SIMULATION DE FINANCEMENT	8
V PHOTOS.....	9

I SITUATION GEOGRAPHIQUE



Contact : Julien Boutin – 06 61 15 52 45
TALENS SAS – ADMINISTRATION DE BIENS

La Ville de Suresnes offre à ses habitants un cadre de vie où cohabitent harmonieusement une économie dynamique, l'environnement agréable d'une ville paisible à proximité immédiate de la capitale.

Riche d'un patrimoine architectural remarquable, la Ville a mis en place un parcours guidé qui rend compte de cette diversité. Au-delà de son territoire propre, Suresnes, Rueil-Malmaison et Nanterre se sont associées pour former la communauté d'agglomération du Mont Valérien.

Suresnes bénéficie d'une situation privilégiée : **en bordure de Seine, face au Bois de Boulogne, la ville s'étend sur la colline du Mont-Valérien**, point culminant de la région parisienne (162 mètres d'altitude). Suresnes compte aujourd'hui **45 039 habitants**..

Suresnes, qui se situe **aux portes de Paris et à 2 minutes du centre d'affaires de La Défense**, bénéficie d'infrastructures de transport qui place la ville au cœur de l'activité francilienne. Très facilement accessible par la route, Suresnes est également dotée d'un **large réseau de transports publics** : tramway, train, bus.

La douceur de vivre à Suresnes

- Les parcs et jardins

42 hectares de parcs et jardins agrémentent les différents quartiers de Suresnes.

Plus de 7 107 arbres (68 genres) et de nombreuses fleurs embellissent le patrimoine paysager de **la Ville, soucieuse de la diversité botanique**. Suresnes possède actuellement « **Trois fleurs** », récompense d'un fleurissement exceptionnel et d'une politique d'aménagement global favorisant un cadre de vie idéal.

- Un aménagement urbain rationalisé

La ville se caractérise par une richesse architecturale dans **un juste équilibre entre l'habitat collectif et les zones pavillonnaires**. Suresnes cultive sa spécificité et les mélanges, pour y puiser son équilibre à taille humaine.

Les projets d'aménagement en cours veillent à préserver cette diversité. Ainsi le quartier éco-exemplaire Carnot-Gambetta, actuellement en cours d'aménagement, qui a reçu le trophée IDEES 92, décerné par le département pour son caractère innovant dans le respect des principes du développement durable.

Une ville active

- Un tissu économique dense et diversifié

Suresnes accueille de nombreuses petites entreprises très dynamiques et des entreprises d'envergure internationale.

1 358 entreprises et 800 commerçants et artisans sont présents sur le territoire suresnois.

La ville se présente comme un **acteur essentiel des pôles de compétitivité des Hauts-de-Seine** en « génie logiciel et systèmes complexes », « santé et sciences de la vie » et « image et vie numérique ».

27 000 actifs travaillent à Suresnes, pour l'un des taux de chômage les plus bas d'Île de-France.

- Une offre commerciale de proximité

Le secteur Vaillant Jaurès est un pôle commercial dynamique très prisé : de la rue Édouard Vaillant au marché couvert Caron / Jaurès (jeudi et dimanche) en passant par les commerces de la rue Jean-Jaurès (boutiques en pied d'immeubles et moyenne surface), l'attractivité commerciale du secteur draine une clientèle fidèle et élargie.

- Des équipements pour tous

La ville de Suresnes mène, depuis plus de 20 ans, une politique soutenue et volontariste en direction des familles pour leur permettre de mieux concilier vie professionnelle et familiale.

15 crèches, 3 jardins d'enfants et 2 haltes garderies peuvent ainsi accueillir plus de 700 jeunes enfants. De plus 10 écoles maternelles, 9 écoles élémentaires, 4 collèges et 2 lycées (général et professionnel) accueillent les jeunes Suresnois durant toute leur scolarité.

Une nouvelle école ainsi qu'une crèche de 60 berceaux sont actuellement en cours de construction et viendront renforcer encore l'offre d'accueil de la ville.

La ville de Suresnes est riche de plus de **soixante associations sportives dynamiques et vivantes**, qui regroupent pas moins de 9300 licenciés.

Ils disposent d'infrastructures sportives nombreuses réparties dans toute la ville : 3 stades, 3 gymnases, 2 centres sportifs, 2 sites dédiés au tennis, des boulodromes une piscine...

Une ville créative

- Le Théâtre de Suresnes Jean Vilar

Avec le Théâtre Jean Vilar, Suresnes dispose d'une **scène culturelle majeure de la région parisienne**. Le **Festival de danse contemporaine et de hip hop « Suresnes Cités Danse »**, qui a lieu chaque année au mois de janvier, s'est imposé comme un événement phare dans le paysage chorégraphique français. Des créateurs de renom participent au succès de cette manifestation.

- La Médiathèque de Suresnes

Lieu de vie culturelle et sociale, la médiathèque est accessible à tous. Lors de sa construction, les élus et les professionnels de la ville ont voulu en faire un lieu de vie, un centre de ressources ouvert à tous. Cet établissement qui compte plus de 130 000 documents fêtera ses 10 ans cette année.

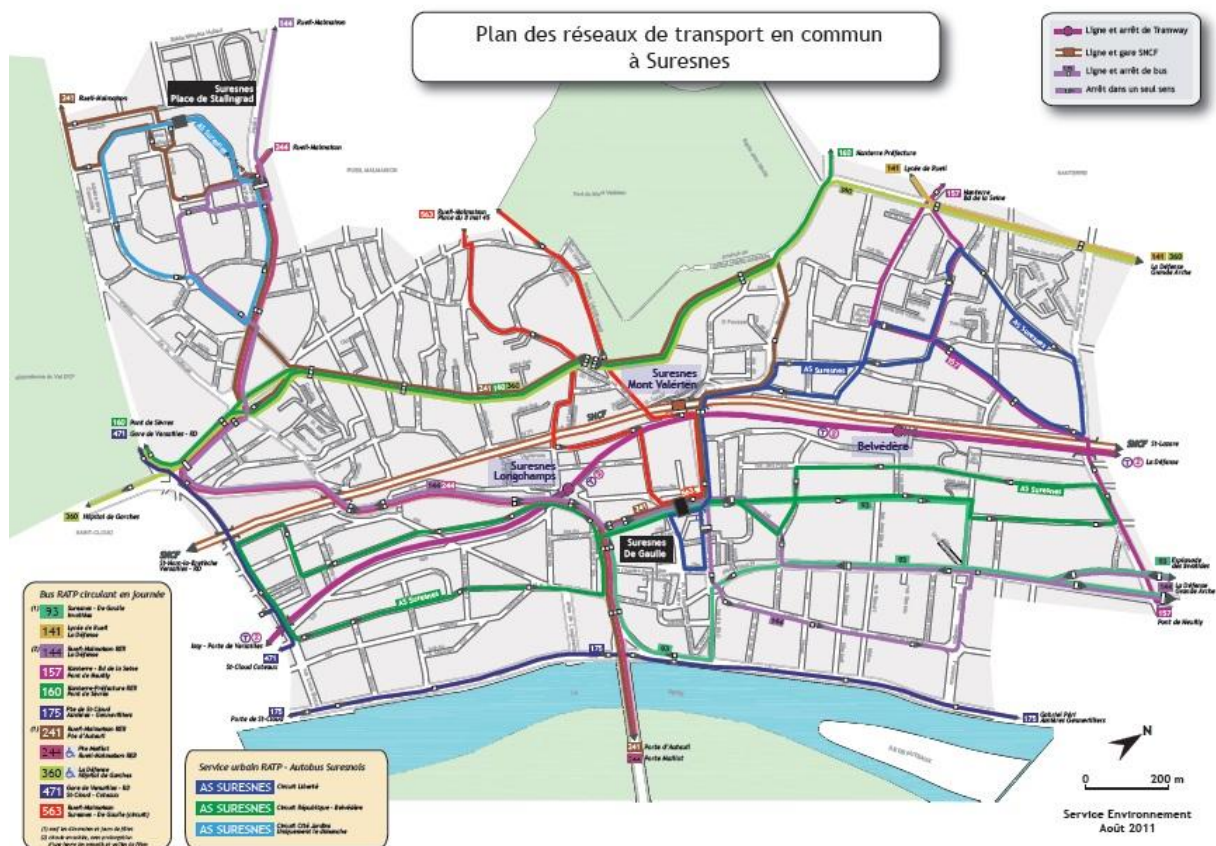
Le **conservatoire de musique, de danse et d'art dramatique**, l'**école d'arts plastiques**, sont autant de structures dynamiques pour l'accès à la culture au plus grand nombre.

- Le cinéma Le Capitole

Le Capitole, avec **4 salles de projection de haute technologie**, propose une programmation tout public et Arts et Essais, ainsi que des soirées thématiques.

Suresnes tire son identité de son histoire. De son passé industriel et agricole mais aussi de villégiature, qui constitue ses racines, à son essor économique tourné vers des technologies de pointe, Suresnes a su évoluer au fil du temps en préservant cette diversité qui fait sa richesse.

TRANSPORTS EN COMMUNS



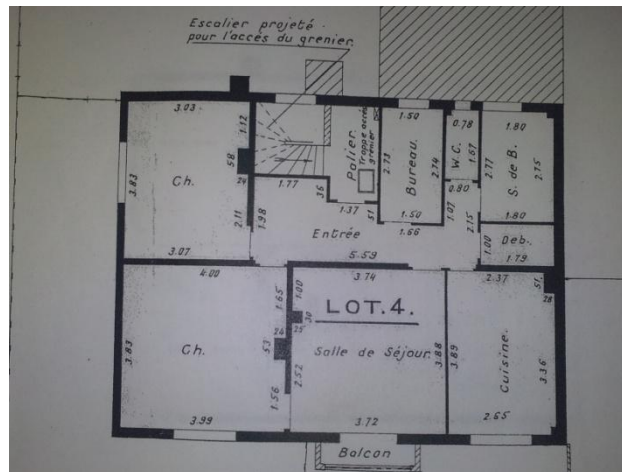
Les bus 144, 244, 241 sont à moins de cinq minutes à pieds. Le 160 et le 360 à une dizaine de minutes. Comptez un quart d'heure à pieds pour rejoindre la station de tram Suresnes-Longchamp ou le train en direction de Saint Lazare (Val d'or ou Suresnes Mont Valérien).

II DESCRIPTION DU BIEN

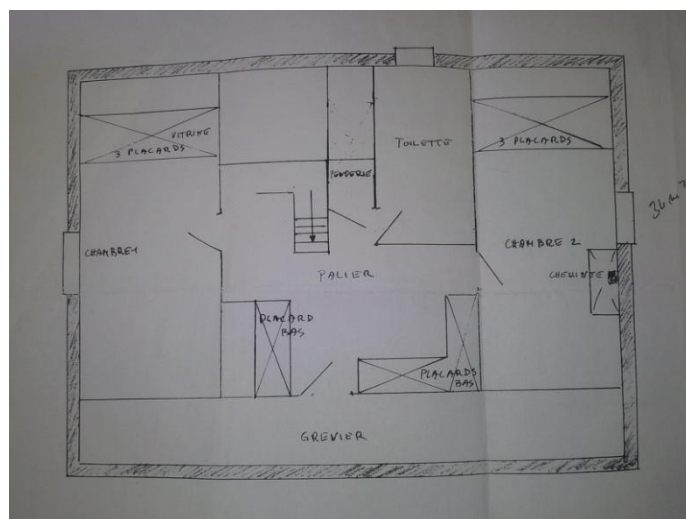
Appartement de 4/5 pièces principales (double séjour) en Duplex situé au 2^{ème} et 3^{ème} étage d'un petit immeuble en copropriété (3 lots)



Le premier niveau est composé d'une entrée desservant le double séjour, une chambre, la salle de bains, un espace bureau avec fenêtre, un dressing et la cuisine. L'escalier accédant au 2^{ème} niveau est situé dans cette entrée.



Le deuxième niveau est composé d'un grand palier desservant deux chambres et des toilettes comprenant un lavabo.



De nombreux placards existent dans toutes les pièces

Contact : Julien Boutin – 06 61 15 52 45
TALENS SAS – ADMINISTRATION DE BIENS

III Renseignements concernant l'appartement et l'immeuble

Ce bien est en vente au prix de 485.000 € frais d'agence inclus.

L'appartement est en bon état général et ne nécessite pas de travaux particuliers. Il est bien agencé et la distribution des pièces est bonne.

Le volume de l'appartement, les différentes vues depuis les fenêtres sont des points positifs.

La taxe foncière est d'environ 1100 € par an.

Concernant l'immeuble :

Il s'agit d'une petite copropriété de trois lots principaux gérée sous la forme de syndic bénévole, le chauffage est collectif au gaz.

La toiture date de la construction de l'immeuble et a été refaite partiellement lors de la tempête de 1999.

Le ravalement a été fait en 2005.

Les parties communes ont été repeintes en 2005.

L'immeuble est en copropriété, les charges de 250 €/mois comprennent l'eau, le chauffage, et l'assurance de l'immeuble.

La chaudière de l'immeuble a été remplacée récemment.

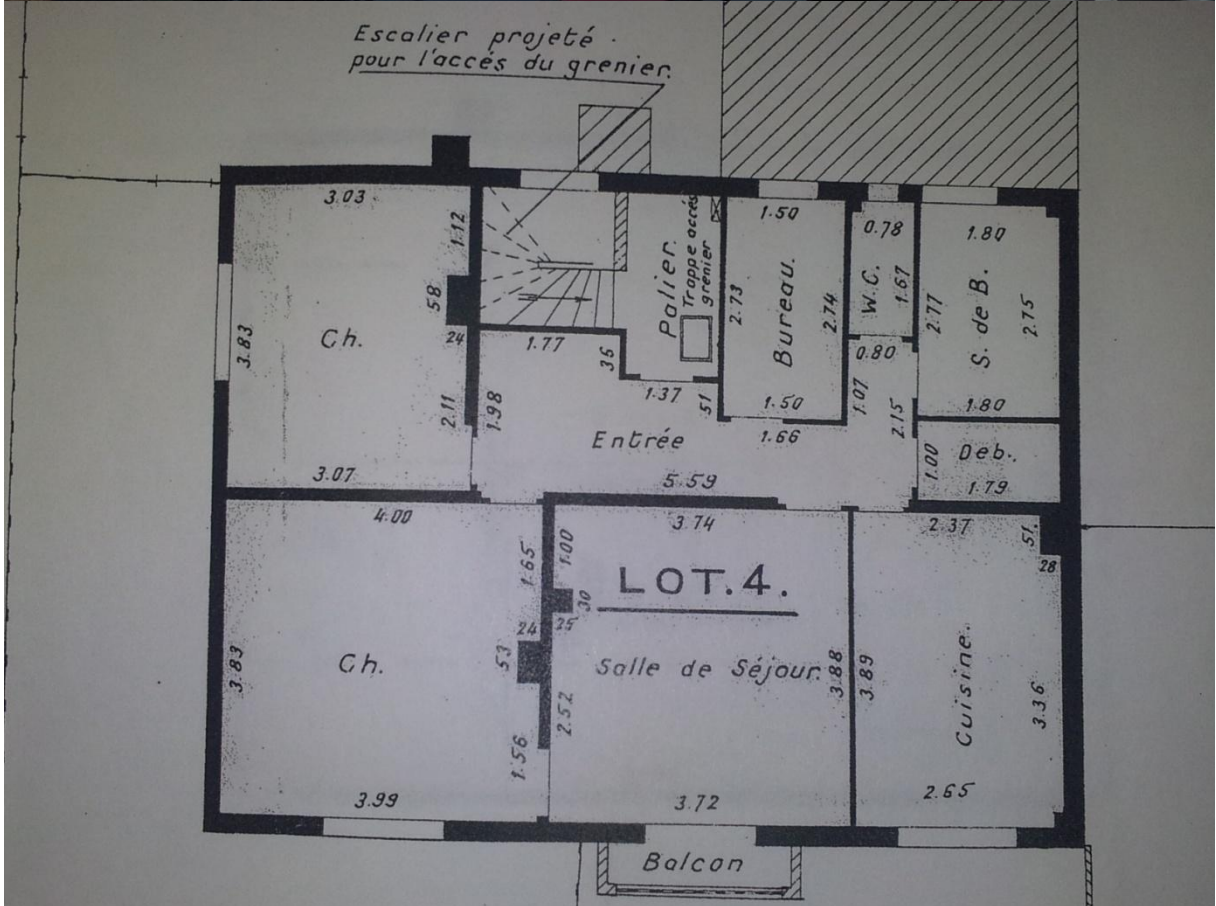
IV – SIMULATION DE FINANCEMENT

PRIX DE VENTE F.A.I.	485 000 €	485 000 €	485 000 €
ESTIMATION FRAIS DE NOTAIRE	36 375 €	36 375 €	36 375 €
APPORT	150 000 €	300 000 €	400 000 €
RESTE A FINANCER	371 375 €	221 375 €	121 375 €
MENSUALITE DE CREDIT SUR 20 ANS A 3,5 %	2 153 €	1 284 €	704 €

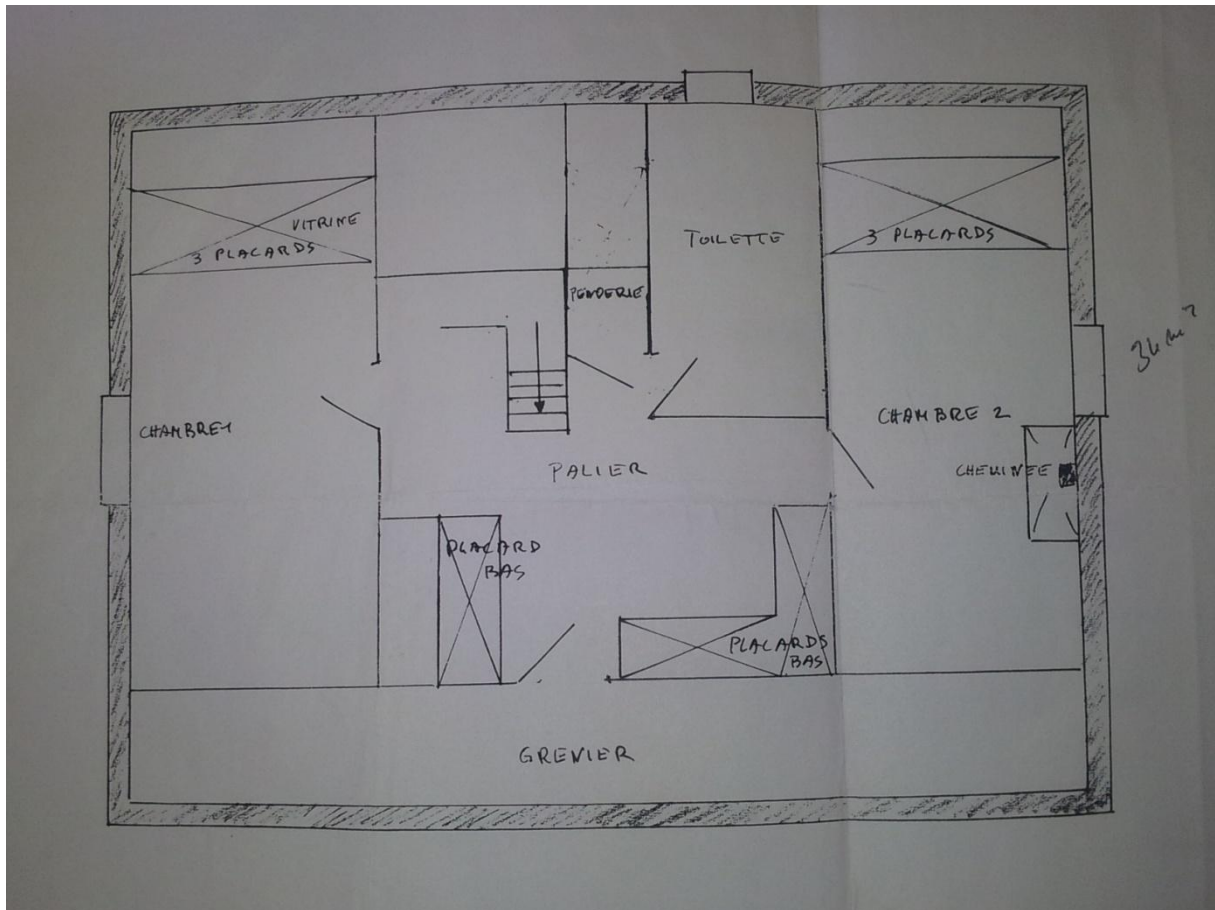
V
PHOTOS



**Contact : Julien Boutin – 06 61 15 52 45
TALENS SAS – ADMINISTRATION DE BIENS**



**Contact : Julien Boutin – 06 61 15 52 45
TALENS SAS – ADMINISTRATION DE BIENS**





**Contact : Julien Boutin – 06 61 15 52 45
TALENS SAS – ADMINISTRATION DE BIENS**



Contact : Julien Boutin – 06 61 15 52 45
TALENS SAS – ADMINISTRATION DE BIENS



**Contact : Julien Boutin – 06 61 15 52 45
TALENS SAS – ADMINISTRATION DE BIENS**



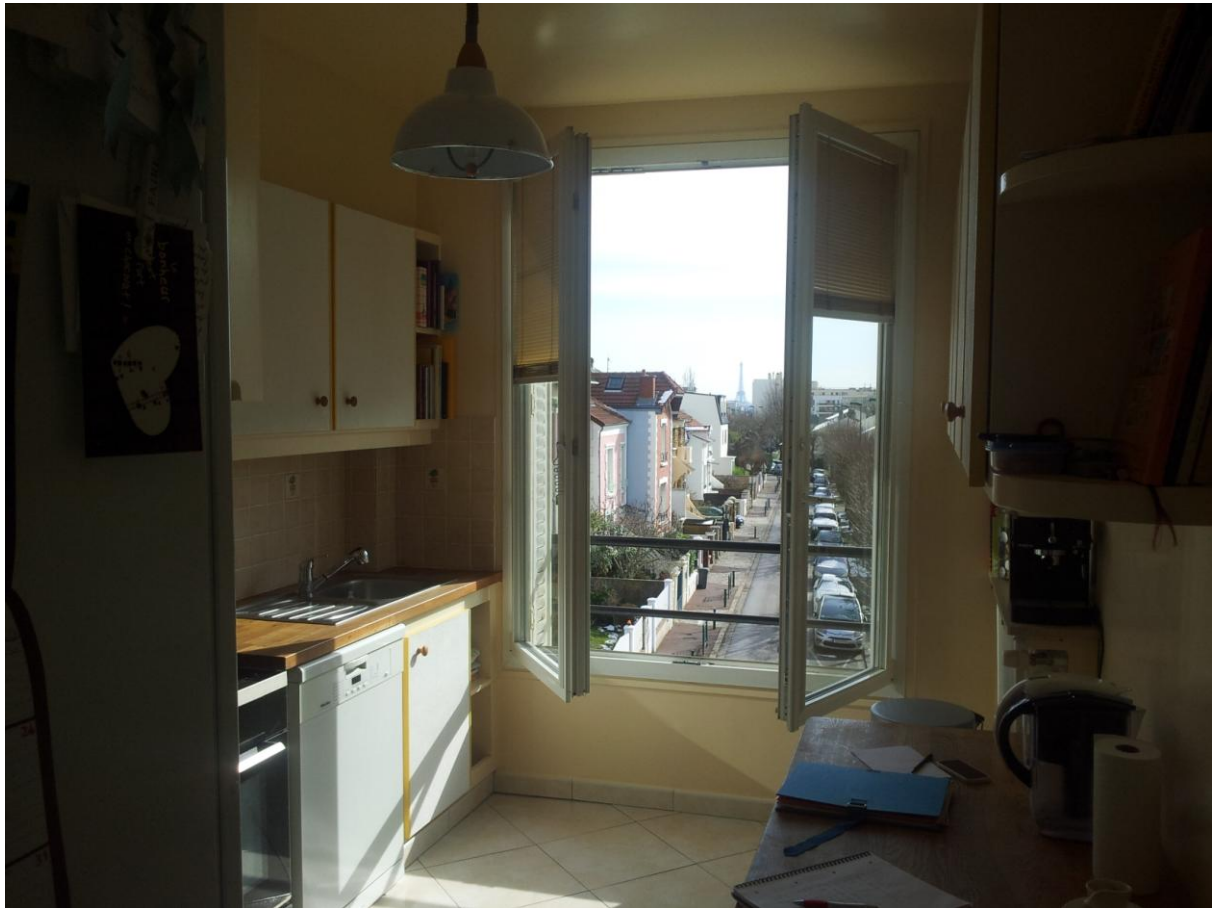
**Contact : Julien Boutin – 06 61 15 52 45
TALENS SAS – ADMINISTRATION DE BIENS**



**Contact : Julien Boutin – 06 61 15 52 45
TALENS SAS – ADMINISTRATION DE BIENS**



**Contact : Julien Boutin – 06 61 15 52 45
TALENS SAS – ADMINISTRATION DE BIENS**



**Contact : Julien Boutin – 06 61 15 52 45
TALENS SAS – ADMINISTRATION DE BIENS**