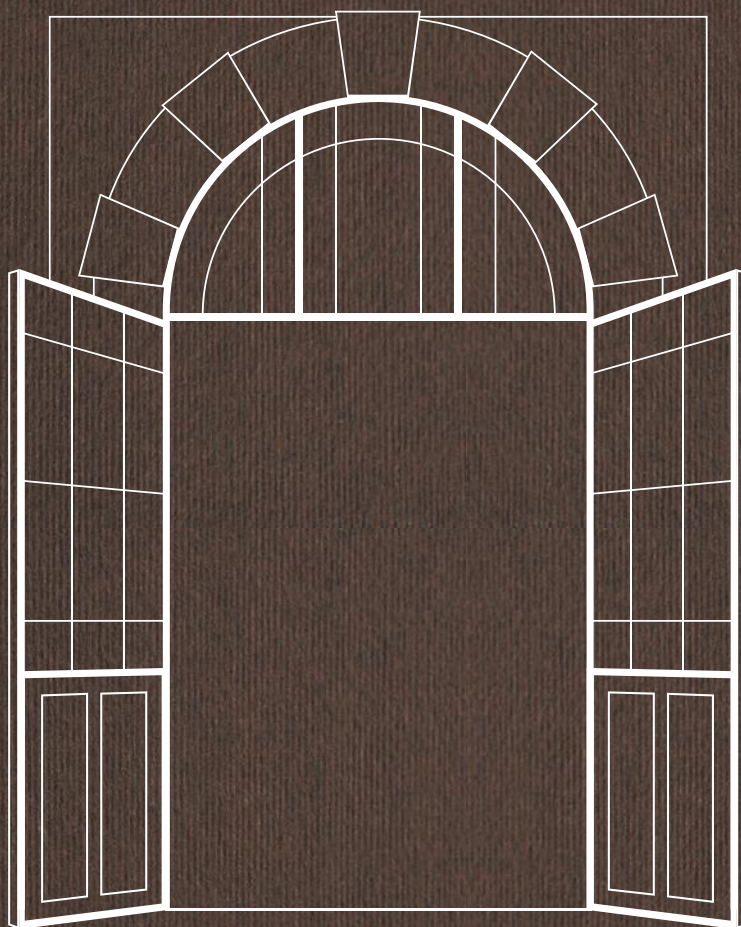
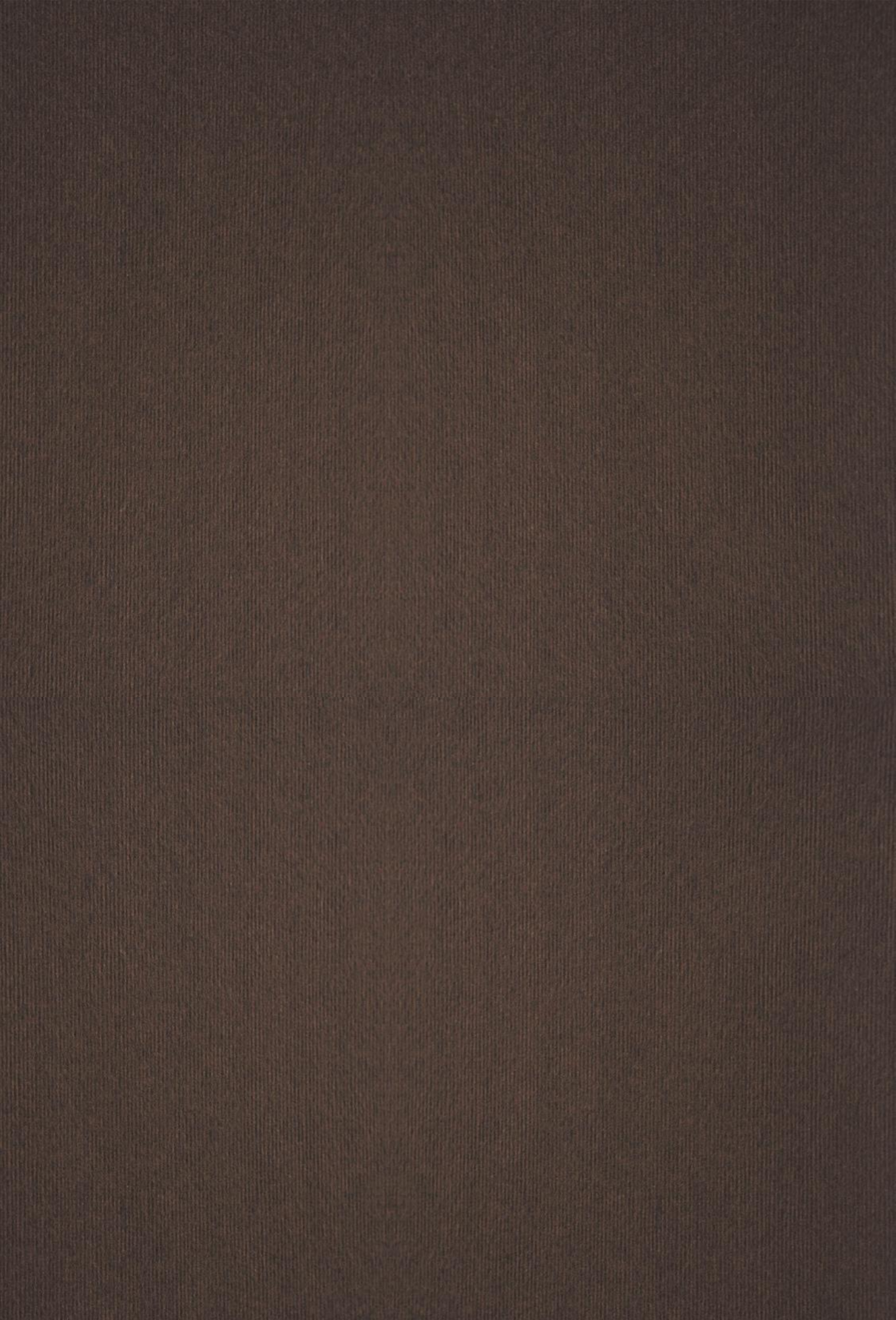




MAISON
commandeur

REIMS





MAISON
commandeur
REIMS

57, RUE PONSARDIN
REIMS



Reims, ville d'avenir...

Avec 187 200 habitants et classée 12^{ème} ville de France, Reims est une ville en plein essor qui attire de plus en plus de monde. Située dans la Marne, en région Grand-Est, la ville se présente comme une terre d'innovation très prisée pour investir en France. Ville aux multiples visages, Reims offre un cadre de vie exceptionnel et bénéficie d'une situation géographique idéale. La « Champagne » se trouve aux portes de Paris et à proximité de l'Allemagne, de la Belgique et du Luxembourg d'où son surnom « le sourire de l'Europe ».

LIGNE GRANDE VITESSE
(À 45 MIN DE PARIS).

18 LIGNES DE BUS
ET RÉSEAU TRAMWAY



Une situation *idéale*



UN QUOTIDIEN PAISIBLE DANS UN QUARTIER CENTRAL

La Maison Commandeur est localisée aux abords du centre-ville de Reims, dans un quartier résidentiel cosu dont toutes les commodités sont à proximité immédiate.

La cathédrale de Reims, située à 900m, est facilement accessible tout comme la gare de Reims, à 8 minutes en voiture, permettant de relier Paris en 45 minutes de train.



MAISON
commandeur
REIMS

Une bâtisse de *caractère*



CONSTRUIT À LA FIN DU XIX^{ÈME} SIÈCLE
ET SITUÉ AU COEUR DE REIMS,
L'ÉDIFICE A D'ABORD APPARTENU
À LA FAMILLE ROGER GAUCHER,
FONDATRICE DE L'HISTORIQUE MAISON
DE CHAMPAGNE DU MÊME NOM.

CET ANCIEN HÔTEL PARTICULIER
À L'ARCHITECTURE SINGULIÈRE TÉMOIGNE
DU RAFFINEMENT DE L'ÉPOQUE.





Des espaces *majestueux*

Au détour du porche imposant, se découvre la majestueuse bâtisse, nichée dans un havre de paix, loin des bruits de la route, offrant ainsi un cadre résidentiel idyllique. Quatre niveaux d'habitation, une toiture en ardoises, une façade en pierre de taille. Cette demeure de 885 m² réécrit son histoire après y avoir accueilli la Maison de Champagne Roger Gaucher.

La Maison Commandeur, reconnaissable à sa maison bourgeoise, dont les pièces de vie s'organisent à tous les

étages, construite en matériaux nobles, est reliée par une tourelle à une dépendance au fort potentiel architectural. Nexity Héritage s'engage à préserver ces éléments forts de cet ensemble afin de maintenir l'unité et l'originalité du paysage bâti champenois.

Un travail a été mené conjointement avec l'architecte des Bâtiments de France. L'objectif étant de conserver et restaurer les différents éléments remarquables à l'image de l'escalier d'honneur et son vestibule.

Un projet de restauration signé *Nexity Héritage*



RESTAURATION

- Restauration de l'ensemble des façades en brique et pierre de taille
- Restauration des éléments patrimoniaux remarquables et notamment des menuiseries bois et des moulures
- Révision des charpentes et remplacement de la couverture en ardoise naturelle sur la dépendance
- Remplacement des gouttières et descentes en zinc
- Remplacement des menuiseries extérieures en bois avec double vitrage et petits bois collés
- Appartements restaurés avec une sélection rigoureuse des matériaux pour les sols, murs, menuiseries...

EQUIPEMENT

- Accès sécurisé par visiophone
- Aménagement des cuisines : meubles bas, plans de travail, plaques vitrocéramique et hottes aspirantes
- Aménagement des salles de bain : intégration de meubles vasques, placards bas, miroirs avec luminaires décoratifs
- Restauration des persiennes en bois

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

- Réaménagement de la cour intérieur
- Réaménagement de jardins privés pour certains logements

LES DONNÉES CHIFFRES DES APPARTEMENTS

12

APPARTEMENTS SUR 3 ÉTAGES

Du T1 au T3

AVEC TERRASSE, JARDIN ET PARKING

630m²

DE SURFACE HABITABLE

68%

DE QUOTE PART TRAVAUX



Le dispositif *Déficit Foncier*

dans le cadre
d'un investissement locatif
à usage d'habitation

Le régime de droit commun des déficits fonciers permet aux propriétaires bailleurs de déduire de leurs revenus fonciers les charges et les travaux de réparation, d'entretien ou d'amélioration, afin de réduire leur imposition.

IMMEUBLES RECHERCHÉS

Situation : immeubles situés partout en France, dans le centre des villes importantes et attractives

Usage : habitation

Etat : immeubles nécessitant des travaux de restauration

TRAVAUX ÉLIGIBLES

Les dépenses de réparation, entretien et amélioration (sauf concernant les commerces) ainsi que les frais accessoires (frais d'architecte, etc.) et les intérêts d'emprunt. En revanche, les dépenses de travaux induisant une création de surface ou une modification importante du gros œuvre ne sont pas éligibles (travaux de démolition importante, construction, reconstruction).

RÉGIME FISCAL

Les dépenses de travaux éligibles sont déductibles :

1. des revenus fonciers du contribuable
2. et, en cas de déficit, du revenu global, hors intérêts d'emprunt, à hauteur de 10 700 € annuels ;
3. et, en cas de solde, sur les revenus fonciers des dix années futures.

L'avantage fiscal procuré n'est pas pris en compte dans le calcul du plafonnement global des avantages fiscaux. Aucune condition spécifique n'est requise si ce n'est la location nue du bien (le cas échéant, pendant au moins 3 ans à compter de la dernière imputation sur le revenu global).

1 Les recettes de location nue (revenus fonciers) sont imposées à la tranche marginale d'imposition + les prélèvements sociaux (17,2%)



Révéler la valeur de
votre patrimoine immobilier

19 RUE DE VIENNE / TSA 50029 / 75801 PARIS CEDEX 8
E-MAIL : PATRIMOINE-ET-VALORISATION@NEXITY.FR

IMPRESSION : MAI 2024
DOCUMENT NON CONTRACTUEL.
NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.

CONCEPTION ET RÉALISATION : VICTOR I PARIS
CRÉDIT PHOTO : FRANÇOISE DELPORTE, ADOBE STOCK. PERSPECTIVE 3D : KREACTION.

IMPRIMÉ PAR : IMPRIMERIE CENTROOFFSET.
PATRIMOINE ET VALORISATION PROGRAMMES – SAS AU CAPITAL DE 37 000
EUROS – RCS 433 534 310 – SIÈGE SOCIAL : 19 RUE DE VIENNE – TSA 10034 – 75801 PARIS CEDEX

