

Pinel DOM / Girardin IS et Girardin RP

LES AVIRONS
L'ÉTANG-SALÉ LES BAINS (La Réunion)

Villas des Avirons



Villas des Avirons

Un lieu de vie recherché

« Les Avirons » est une commune située dans le Sud Ouest de l'île de La Réunion. Avec une accessibilité par la route des Tamarins vers les grands centres de développement économique, la ville offre une situation géographique privilégiée. À seulement 300 m d'altitude, ce joli village de montagne domine la mer et offre de magnifiques vues sur les lagons.

L'Étang-Salé Les Bains, village de pêcheurs connu pour sa longue et célèbre plage de sable noir est à moins de 5 minutes. C'est donc à la fois un site balnéaire et un lieu de villégiature, espace de loisirs et quartier résidentiel.

Des villas de charme

Les villas situées au cœur d'un quartier résidentiel offrent une situation idéale dans les hauteurs de l'île et à proximité du littoral.

Leur architecture contemporaine présente des lignes épurées agrémentées de couleurs sobres et naturelles. Elles bénéficient toutes de vues exceptionnelles sur la mer.



Les prestations de qualité donnent un réel cachet à ces villas. La construction d'une piscine, en option, permet de les sublimer davantage.



À proximité

- Commerces, marché et services de proximité
- Equipements sportifs (stade, piscine...)
- Garderies, écoles maternelles et primaires, collège Adrien Cadet et lycée St-Exupéry
- Les plus beaux lagons et plages de l'île à 5 min
- La forêt du Tevelave, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO

Les transports

-  Aéroport de Pierrefonds à 20 min
-  Route des Tamarins accessible en 5 min



LES AVIRONS L'ÉTANG-SALÉ LES BAINS (La Réunion) Villas des Avirons

3 Villas T4 avec varangue et jardin

PRESTATIONS

Séjour / Couloir

Carrelage grès cérame gris 60x60

Chambres

Parquet flottant
Placards équipés

Cuisine

Cuisine aménagée et équipée LAPEYRE
avec plaque à induction, four, hotte aspirante

Salle de bain / salle d'eau

Carrelage grès cérame gris 60x60
Faïence 30x60
Douche à l'italienne

Jardin

Haies en bambous, durants, franciséa, hibiscus
Gazon
Palmiers

Chauffe-eau solaire

Portail coulissant en aluminium avec système
automatique et ouverture avec bip

Visiophone



GESTION & GARANTIES

La gestion

Gestion ARH immobilier
8,25% TTC des encaissements

Les garanties

Garanties INSOR (au choix)
3,36 % TTC des encaissements

Garantie n°1

Loyers impayés

Durée illimitée, sans franchise
maximum 2 000 € par mois

Détériorations immobilières

Dommages matériels : 4 mois de loyer
Pertes immatérielles : 2 mois de loyer

Contentieux

Illimité

Départ prématuré

Jusqu'à récupération des locaux

Total Gestion et Garanties n°1
11,61 % TTC des encaissements

Garantie n°2

Loyer impayés, détériorations immobilières,
contentieux, départ prématuré
+ Vacance locative

6 mois de loyer hors charges, franchise 2 mois

Total Gestion + Garantie n°2
14,85 % TTC des encaissements

Villas des Avirons

Fiche administrative

Adresse de l'opération

Chemin Pavé
97425 Les Avirons

Notaire

Maître Jérôme SIDNEY
32, rue Luc Lorian
SAINT-PIERRE

Gestionnaire

ARH Immobilier

Livraison prévisionnelle

4T 2014

Dispositif Pinel Outre-Mer

L'essentiel

Réaliser un investissement locatif neuf, s'engager à le louer 6 ans en tant que résidence principale du locataire, dès son achèvement

En Pinel Outre-Mer

Après les 6 ans, deux engagements de location optionnels de 3 ans chacun*

Les avantages fiscaux

Pour les actes signés en 2014 :
Réduction d'impôt de 29 % du prix de revient étalée sur 9 ans dès l'année d'achèvement

Les obligations

Le bien loué doit être la résidence principale du locataire. Respecter les plafonds de loyers et les plafonds de ressources des locataires

**Sous réserve du vote définitif de la loi et de la publication des décrets d'application.*

Dispositif Girardin IS

Les sociétés passibles de l'impôt sur les sociétés peuvent déduire de leur résultat imposable une somme égale au montant des investissements immobiliers locatifs réalisés outre-mer.

Dispositif Girardin Résidence Principale

Les particuliers faisant l'acquisition d'un logement neuf situé outre-mer et destiné à être leur résidence principale pendant au moins 5 ans bénéficient d'une réduction d'impôt de 18 % à 29 % du prix de revient du bien répartie sur 10 ans.

Zone Outre-Mer Réunion

Plafonds de loyers :

Duflot : 10,02 € / m² / mois

Girardin intermédiaire / IS : 167 € / m² / an