

# Villa Verani

N I C E



DÉFICIT FONCIER - LMNP

Quand le soleil brille,  
il n'y a pas l'ombre d'un doute

Jean-Pierre COLPAERT



300 jours  
DE SOLEIL PAR AN

EMBARQUEZ POUR

# Nice Métropole

Des sommets du Mercantour jusqu'aux rives de la Méditerranée, la métropole Nice Côte d'Azur se dessine en un somptueux panorama décliné sur le littoral, le moyen et le haut pays. Entre plages dorées, criques secrètes et fonds marins aux mille couleurs, c'est un **paradis propice à tous les plaisirs**. Les touristes et vacanciers du monde entier viennent ici profiter d'un cadre authentique et singulier où règne chaque jour de l'année, une incroyable douceur de vivre.

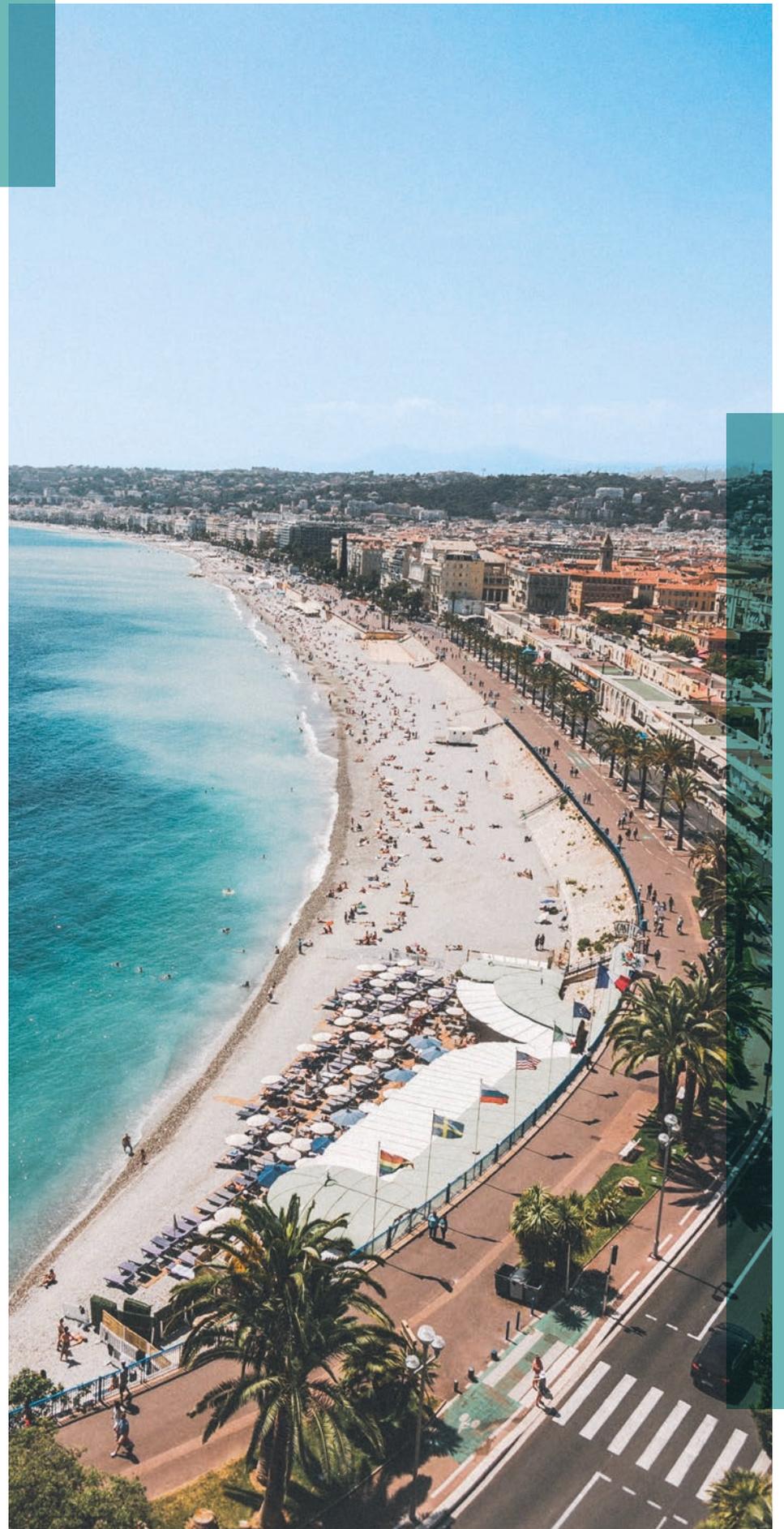
49 COMMUNES ENTRE TERRE ET MER

550 000 HABITANTS

35 000 ÉTUDIANTS

220 000 EMPLOIS

10 MILLIONS DE TOURISTES PAR AN  
6 STATIONS DE SKI SUR LA MÉTROPOLE



# Accostez

SUR LE LITTORAL NIÇOIS



Les célèbres Chaises bleues, Promenade des Anglais



Le vieux Nice, ruelle du Malonat



Le Negresco



La rue Rosetti et la Cathédrale Sainte-Réparate

2<sup>E</sup> AÉROPORT INTERNATIONAL APRÈS PARIS AVEC 114 DESTINATIONS DANS 40 PAYS

1<sup>RE</sup> VILLE DE CONGRÈS DE FRANCE APRÈS PARIS

1<sup>RE</sup> CONCENTRATION DE MUSÉES MUNICIPAUX APRÈS PARIS AVEC 19 MUSÉES ET GALERIES



**MARSEILLE** : 2H10  
**MONTPELLIER** : 3H30  
**LYON** : 4H30



**MARSEILLE** : 2H40  
**LYON** : 3H56



**LYON** : 1H  
**PARIS** : 1H25



**BASTIA** : 6H  
**AJACCIO** : 6H20



Véritable joyau de la Côte d'Azur, Nice a de tous temps inspiré les artistes, séduits par **l'éclat de son littoral et son patrimoine architectural exceptionnel**. Sur la célèbre Promenade des Anglais, le Negresco est le symbole de cette Riviera légendaire, où sont venus séjourner d'innombrables célébrités. C'est dans les ruelles étroites et colorées du Vieux-Nice que l'on perçoit toute l'authenticité et le caractère de cette ville du sud, dont la chaleur et la générosité des habitants se ressentent jusque sur les étals des marchés.



FAITES ESCALE AU

## port Lympia

Creusé au 18<sup>e</sup> siècle, le port Lympia est avec celui de Cannes l'un des plus vieux ports de la côte. Situé au pied de l'ancienne citadelle, ce chantier d'envergure aura demandé plus d'un siècle de travaux et le talent de nombreux ingénieurs tels que Caravadossi ou **Antoine Verani**.



Principale voie piétonne du Vieux-Nice, le Cours Saleya et son marché



La statue de David de Michel Ange, promenade du Paillon



« # I Love Nice », la structure emblématique, quai Rauba Capeu

### À MOINS DE 3 MIN À PIED

Port Lympia, Pharmacie, restaurants, supermarché, bibliothèque, bureau de poste, banque, crèche, école primaire

### À MOINS DE 15 MIN À PIED

Vieux-Nice, Parc Castel des Deux Rois, Musée d'Art Moderne et Contemporain

### EN TRANSPORTS

**Arrêt de bus Barla / Arson en pied d'immeuble :**

Lignes 15, 30, 33, 38

**Arrêt de bus Max Barel à 1 min à pied :**

Ligne LR112

**Ligne Tramway T2 à 5 min à pied :**

Arrêt Jean Médecin > 6 min

Arrêt Aéroport Terminal 1 > 29 min



Marc Chagall, Henri Matisse, Raoul Dufy et tant d'autres ont peint Nice, ses lumières et ses couleurs



L'église Notre-Dame du Pont déclarée monument historique depuis 1991

# Villa Verani

16 RUE ARSON - NICE



Les nombreuses plages ensoleillées offrent de beaux moments de farniente



Situé au cœur de la ville, entre la colline du Château et le Parc du Mont Boron, le quartier du port s'est métamorphosé au cours des dernières années. Aujourd'hui, les quais débordent de cafés, de restaurants et de boutiques, qui confèrent à ce secteur le joli surnom de « **petit Marais niçois** ». Les traditionnels pointus\* côtoient désormais les yachts et les bateaux de plaisance et créent une atmosphère unique, où les instants de vie se savourent au son des vagues, en toute simplicité.

L'arrivée par la mer est à couper le souffle

\*pointus : barques traditionnelles de Méditerranée

# Destination

16 RUE ARSON

## Villa Verani

À quelques pas du port et de la vieille ville, comme un prolongement du quai des Deux-Emmanuels, la **rue Arson** offre une succession de jolis bâtiments aux couleurs chaudes et chatoyantes, qui abritent en pied d'immeuble, des restaurants et petits commerces. Le numéro 16 s'est transformé en une résidence élégante et pleine de charme, la **Villa Verani**.







# Villa Verani

1 6 R U E A R S O N



UN NOUVEAU  
*pied-à-terre*

Parsemée de **balcons en fer forgé aux détails raffinés**, la façade de la résidence rappelle ces bâtiments typiques de la Belle Époque, qui ornent encore une grande partie des rues du Carré d'Or niçois. Derrière les murs sculptés dans la pierre, se cachent **49 appartements entièrement rénovés** dans le respect de l'identité du bâtiment, destinés à offrir un véritable havre de paix aux futurs résidents.





## À L'EXTÉRIEUR, des matériaux d'exception

Menuiseries bois teintées de couleur  
selon l'accord des Architectes  
des Bâtiments de France

Double vitrage isolant  
et phonique

Porte d'entrée munie d'une serrure  
3 points avec système  
anti-dégondage

Platine de rue permettant  
le contrôle de l'entrée  
de l'immeuble par Intratone

Bâtiment équipé pour  
la réception de la fibre

## À L'INTÉRIEUR, des prestations remarquables

Parquet contrecollé chêne dans les entrées,  
séjours, chambres et dégagements

Chauffage individuel par des radiateurs  
à fluide caloporteur Acova

Chauffage salle de bains assuré par sèche-serviettes

Carrelage au sol dans les pièces humides et faïence  
dans les salles de bains

Salles de bains équipées avec meuble vasque  
aux lignes contemporaines

Rideaux occultants

Appareillage électrique Celiane aspect acier de Legrand

Robinetterie Grohe ou équivalent

LE CHARME DE L'ANCIEN  
*sous un nouveau jour*

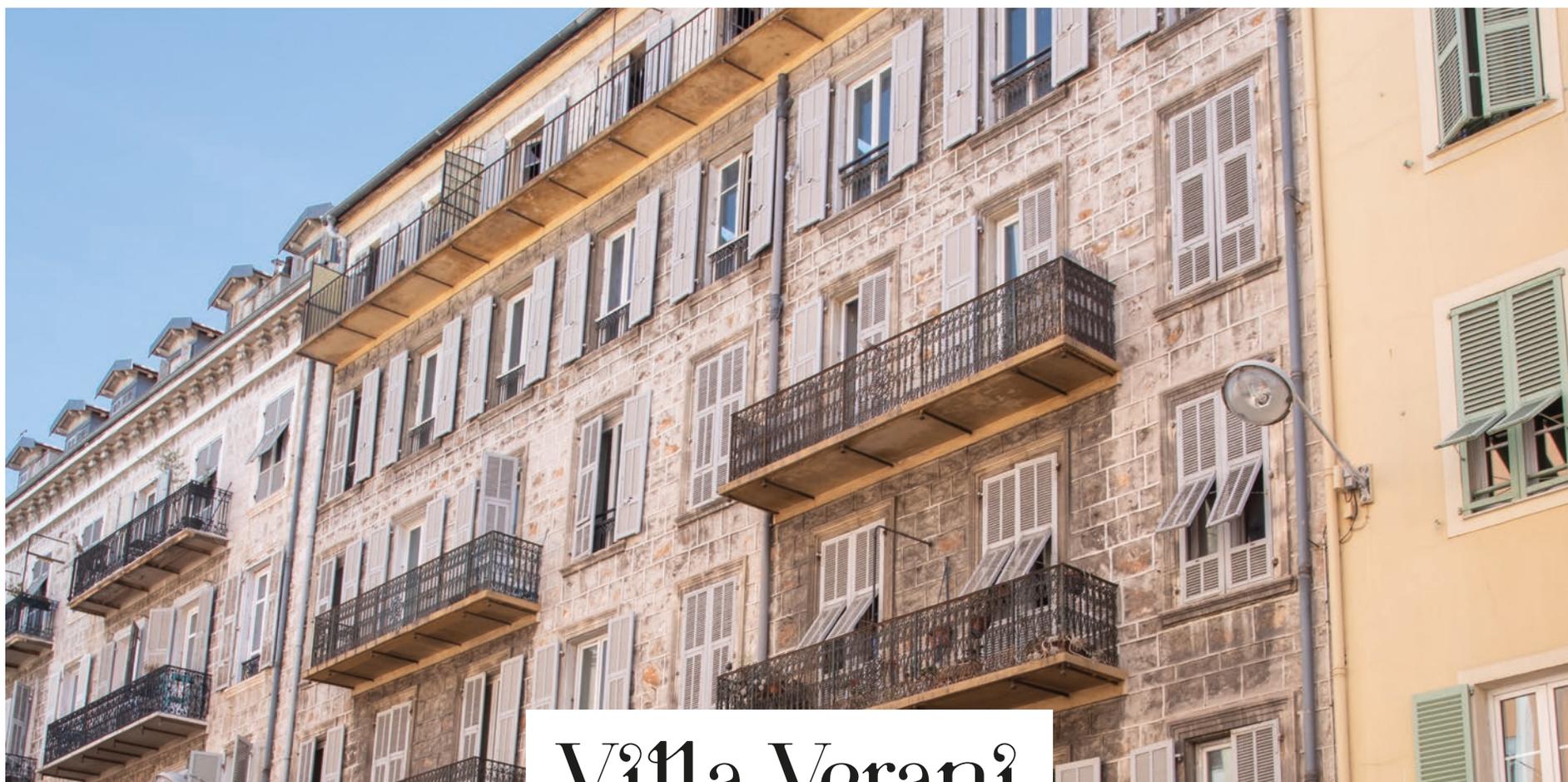
Pour **préserver le charme de la résidence** mais aussi l'environnement qui l'entoure, Villa Verani a été rénovée pour répondre aux enjeux écologiques de demain. Architectes, techniciens et commerciaux ont ainsi préconisé des **solutions durables et écoresponsables**, telles que l'utilisation de laines minérales, pour améliorer la performance énergétique de la bâtisse. Chaque logement respecte ainsi parfaitement les nouvelles normes et sont d'autant plus performants qu'ils vont au-delà des exigences thermiques fixées par l'état.



**Villa Verani**

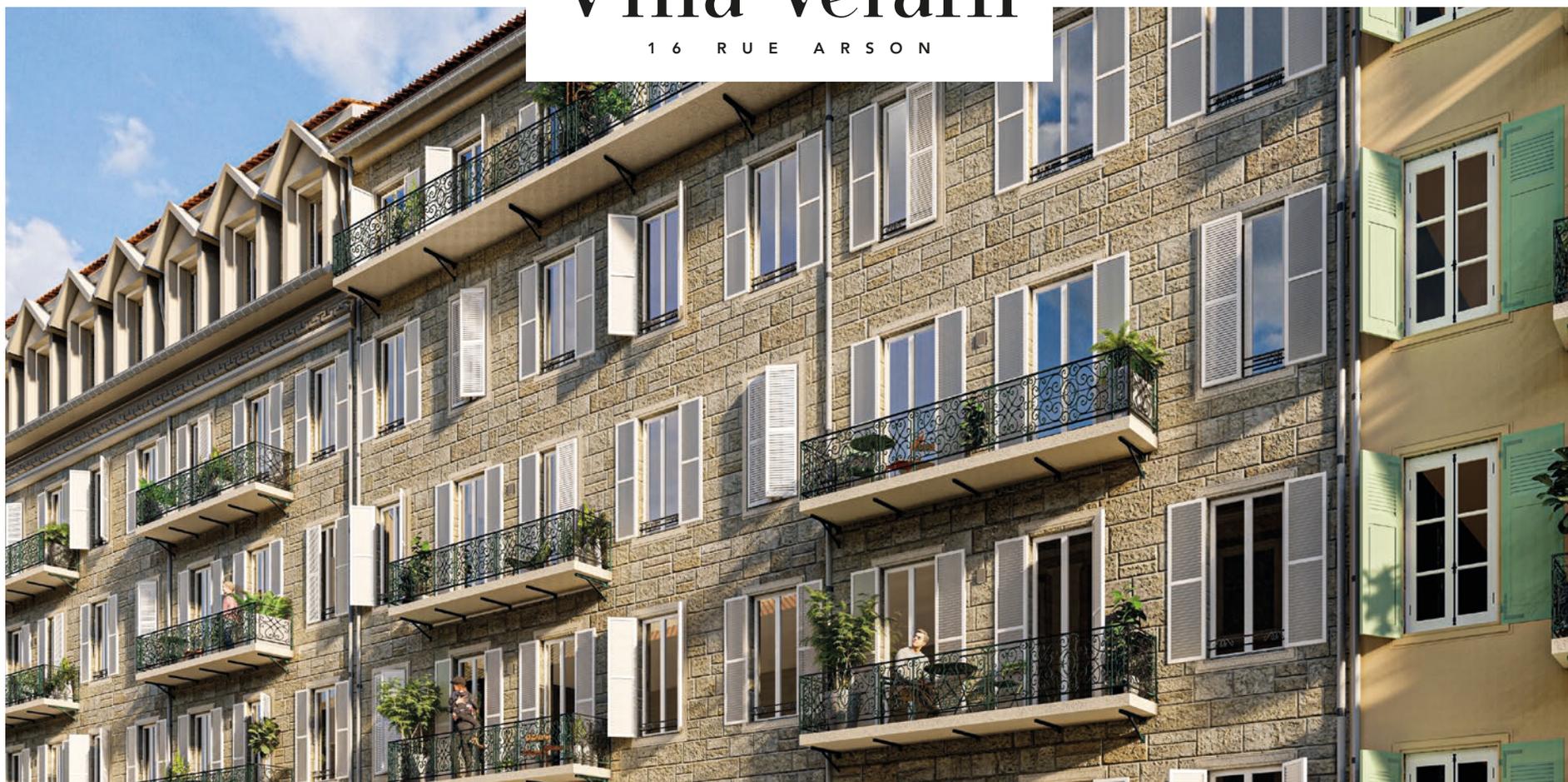
1 6 R U E A R S O N

AVANT



# Villa Verani

1 6 R U E A R S O N



APRÈS

# Fiscalité

## **DÉFICIT FONCIER** (HORS NICHERS FISCALES)

- Déduction des revenus fonciers des charges de la propriété prévues par l'article 31 du Code Général des Impôts (taxe foncière, intérêts d'emprunt, frais de gestion...).
- Déduction des revenus fonciers des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration sous réserve du respect des conditions prévues par l'article 31 du Code Général des Impôts et de la mise en location effective du bien immobilier à l'achèvement des travaux.
- Imputation du déficit foncier (ne résultant pas d'intérêts d'emprunt) sur le revenu global dans la limite de 10 700 €/an sous réserve d'affecter l'immeuble à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation.