BROCHURE COMMERCIALE

2 RUE THOMAS PACTIUS - CITÉ ROYALE

37600 LOCHES

Le Parc Royal

JLB IMMOBILIER
PROMOTEUR - CONCEPTEUR

UNE ADRESSE UNIQUE AU COEUR DE LA CITÉ ROYALE

Bienvenue dans le monde raffiné du PARC ROYAL, où l'élégance et le prestige fusionnent pour créer des expériences immobilières uniques. C'est avec une fierté particulière que nous vous présentons aujourd'hui une résidence d'exception, soigneusement sélectionnée pour son caractère architectural, patrimonial et son charme intemporel au coeur d'un parc paysager de 3.000 m²

Nichée au cœur de la cité royale de LOCHES, cette propriété incarne notre engagement indéfectible envers le luxe, l'intégrité et la satisfaction client. Chaque détail de cette présentation vise à vous immerger dans l'atmosphère unique de cette résidence, une invitation à explorer un mode de vie où l'exclusivité rencontre le confort.

Le Parc Royal

JLB IMMOBILIER PROMOTEUR - CONCEPTEUR

LE PARC ROYAL

Un projet de réhabilitation de **11 appartements** “haut de gamme” et 1 local d’activité au coeur de la cité royale a**vec jardins privatifs, parkings et ascenseur.**

- **11 logements dont :**
  - **7 T3** de 57 à 76 m²
  - 3 T2 de 41 m²
  - 1 T4/T5 de 120 m².
- **1 Local d’activité** de 100 m²
- **Jardins privatifs**
- **Parkings**
- **Entrée privative pour certains logements**
- **Ascenseur**
- **Caves**

Éligible au dispositif Malraux ou Denormandie

Le Parc Royal

JLB IMMOBILIER PROMOTEUR - CONCEPTEUR

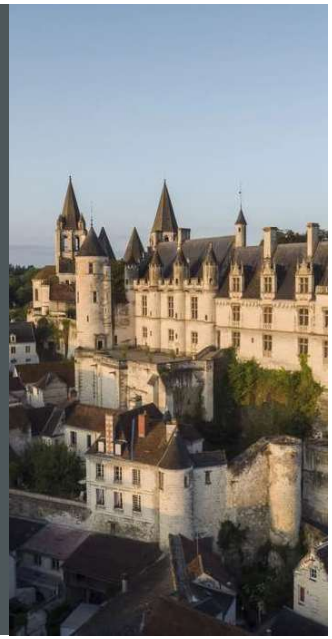
Loches, au coeur de la vallée des Rois

Chef-lieu d'arrondissement et sous-préfecture du département, Loches forme une aire urbaine au sein de la **communauté de communes Loches Sud Touraine**.

La ville dispose d'un **Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur** ayant pour objectif de protéger et mettre en valeur le patrimoine de son territoire.

Classée parmi les "Plus beaux détours de France" et labellisée, depuis 2000, "Ville et Pays d'Art et d'Histoire", Loches possède une étonnante richesse patrimoniale et un héritage médiéval qui en fait une cité fortifiée d'exception. La ville constitue l'une des forteresses médiévales les mieux conservées d'Europe. Construite au bord de l'Indre, elle doit son existence à un éperon rocheux dominant la vallée, premier lieu d'implantation.

Une destination de"bien-être" ou l'on cultive douceur et art de vivre. Tout au long de l'année, la ville s'anime de rendez-vous historiques, culturels et artisanaux.



Région : Centre-Val de Loire
Département : Indre-et-Loire (37)
Population : 6 700 habitants
Agglomération Loches Sud Touraine : 50 000 habitants

Tours - 45 minutes (D943)
Paris - 3h15 (A10)
Bordeaux - 3h30 (A10)

Gare Montparnasse
Tours - 1h

+ de 136 000 habitants

Aéroport international Tours Val de Loire

Labellisée "Ville et Pays d'Art et d'Histoire"

Près de 30 TGV relient quotidiennement Tours et Paris en 1h

Influencée par l'attractivité de Tours

Tours, une liaison naturelle entre Paris et le Grand Ouest : la ville bénéficie d'une très bonne desserte TGV, autoroutière et aérienne.

Appréciée aujourd'hui pour son art de vivre, ses monuments, musées et jardins, **la ville de Tours est universitaire, moderne et tournée vers l'avenir**. Elle est dotée d'un patrimoine hors pair et son centre-ville participe à son dynamisme et animation au quotidien.

Encerclée de maisons à colombages typiques, la place Plumereau en centre-ville, accueille nombre de petites terrasses conviviales. Animée de jour comme de nuit, elle attire une population cosmopolite mêlant habitants, étudiants et touristes.

Le Parc Royal

JLB IMMOBILIER PROMOTEUR - CONCEPTEUR

Des prestations intérieures soignées

Cuisines aménagées et équipées

- Cuisine de marque NOLTE (ou équivalent) comprenant éléments hauts et bas - électro-ménagers inclus comprenant réfrigérateur, hotte, four pyrolise, plaque induction 4 feux de marque BOSCH, SAMSUNG.

Salle de douche/ salle de Bains

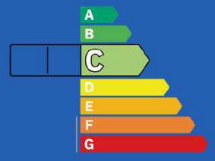
- Receveurs de douche extra-plat avec parois vitrées
- Sèches serviettes électriques chromés

Revêtements de sol

- Parquet en chênes conservés (1er étage) et parquet contrecollé pour les autres étages.
- Dans les pièces humides, carrelage et faïence en grand format de type grès cérame

Dressings sur mesure toutes hauteurs.

Objectif de livraison des logements en classification maximale : DPE --> C



Le Parc Royal

JLB IMMOBILIER PROMOTEUR - CONCEPTEUR

Le Parc Royal

JLB IMMOBILIER PROMOTEUR - CONCEPTEUR

À RETENIR

LOCHES, PÔLE COMMERCIAL MAJEUR DU SUD TOURAINE

- Une économie tournée vers le tourisme : ville centrale pour visiter les Châteaux de la Loire.
- Un territoire créateur d'emplois.

DEMEURE AU COEUR DE LA CITÉ ROYALE

- Belles hauteurs sous plafond.
  - 11 logements HAUT DE GAMME : certains avec entrée privative et des duplex.
- Ascenseur, parkings, jardins.

INVESTISSEMENT PÉRENNE

- Éligible au dispositif **Malraux ou Denormandie**
- Demeure située au coeur de la cité royale du centre-ville de Loches, proche de tous commerces.

Entre 35/40 min

ZooParc de Beauval
Château de Chenonceau
Château d'Amboise
Château du Clos Lucé

À 1h10

Futuroscope

LOCHES

À 1h05

Château de Cheverny

À 1h20

Château de Chambord

Le Parc Royal

JLB IMMOBILIER
PROMOTEUR - CONCEPTEUR

Un investissement éligible au dispositif Malraux

Situé au coeur du secteur sauvegardé de Loches, Le PARC ROYAL ouvre droit au bénéfice des avantages fiscaux du dispositif Malraux ou Denormandie (si souhaité) pour toute acquisition d'un appartement :

Avantage et conditions du régime fiscal :

- Une réduction d'impôt de 30 % du montant des travaux, dans les limites suivantes :
  - Montant : L'assiette de réduction est plafonnée à 400 000€ de travaux sur quatre années glissantes (soit jusqu'à 120 000 € de réduction d'impôt au total). Ce plafond s'entend pour l'ensemble des opérations « Malraux » réalisées par le contribuable.
  - Durée : La réduction d'impôt s'applique aux travaux réalisés et payés l'année de délivrance des autorisations d'urbanisme et les trois années suivantes.

- Une obligation de location du bien non meublé soit en résidence principale (logement), soit dans le cadre d'un bail commercial ou professionnel (locaux d'activités) pendant une durée de neuf ans.

La VIR – vente d'immeuble à rénover

- Le contrat de vente établi en VIR engage le vendeur sur la réalisation, le montant et le délai de réalisation des travaux.
- Le contrat en VIR inclut une garantie d'achèvement des travaux sous forme d'une caution délivrée par une banque ou une compagnie d'assurances (GFA).

Le Parc Royal

JLB IMMOBILIER
PROMOTEUR - CONCEPTEUR

Vous souhaitez visiter ce bien, vous avez des questions à son sujet ?

Contactez Mr Jean Luc BONETAT

CONTACT

Jean-Luc BONETAT

jlb.immobilier@gmail.com

06 60 38 43 50

www.jlb-immoblilier.com

Notaire

Maitre Maud FRAPPAT,
Notaire de l'opération

13, Rue du Godet
37600 LOCHES