



TROCADERO
8, avenue d'Eylau
Paris 16^{ème}

Immeuble d'habitation

Localisation :

Une situation prestigieuse aux abords de l'Esplanade et des Jardins du Trocadéro, à proximité immédiate de la Tour Eiffel, des Quais de Seine et du Champ de Mars.

Caractéristiques & Prestations :

Cet immeuble en pierre de taille a été entièrement restructuré et rénové entre 2014-2016. D'importants travaux ont été effectués notamment dans les parties communes, sur les façades, les toitures, et dans les parties privatives ; les réseaux d'électricité et de plomberie, ainsi que les isolations phoniques et thermiques. L'ensemble des espaces curés, cela a permis au niveau des sols, murs et plafonds de réaliser un travail remarquable quant à l'acoustique.

Il développe une surface utile brute de 2178,40 m². Il est composé de sept appartements, quatre bureaux, d'une conciergerie, ainsi qu'un local technique pour l'entretien de l'immeuble, et dispose d'un niveau de sous-sol dédié aux caves.

Les prestations des appartements sont luxueuses, certains lots jouissent d'espaces extérieurs comme des balcons, jardins ou terrasses avec des vues dégagées sur la Tour Eiffel. Toutes les surfaces sont équipées de climatisations indépendantes, elles sont également équipées du double flux permettant le traitement de l'air. Le chauffage est lui aussi indépendant avec chaudières individuelles à gaz et paramétrable pièce par pièce. Les cuisines sont aménagées et équipées. Tous les lots sont câblés pour l'utilisation de la fibre optique.

Desserte :

Métro : Ligne 6 et Ligne 9 / Bus : Ligne 30

Environnement :

Cette adresse est la réunion d'une activité à la fois professionnelle puisqu'elle est située dans le Quartier Central des Affaires (QCA) reliée à la Place de l'Etoile et aux Champs Elysées par l'avenue Kleber, le développement actif de l'hôtellerie de luxe avec notamment la présence de « La Réserve Paris » et « Canopy by Hilton » à deux pas du site avenue d'Eylau, mais aussi Culturelle avec entre autre la proximité des Musées de l'Homme et de la Marine, Le Palais de Tokyo. C'est également un environnement résidentiel et familial avec une vie de quartier agréable, comptant de nombreux restaurants et commerces de la rue des Belles Feuilles, de la rue de Longchamp ou encore la Galerie Saint Didier, auxquels on accède à pied, sans compter l'Esplanade du Trocadéro qui s'intègre dans le futur projet d'urbanisme Gustafson Porter Bowman.

Situation locative :

L'immeuble est vendu en partie occupé avec de très belles signatures, tous les permis et toutes les conformités ont été obtenues concernant l'immeuble et l'ensemble des travaux réalisés.

Pour l'habitation les baux sont des baux de type code civil, résidence secondaire/ baux société, quatre lots sont loués en bureaux. (cf: état locatif)



8 AVENUE D'EYLAU PARIS 16

Visites 3D

Loft de Gauche

- <https://my.matterport.com/show/?m=LmbqgosqCvq>

Parties communes

- <https://my.matterport.com/show/?m=hxdjQiBqHaD>

4^{ème} étage

- <https://my.matterport.com/show/?m=3T8qJZ2G1cM>

Bureau de gauche

- <https://my.matterport.com/show/?m=toLvaetM8tT>

Bureau de droite

- <https://my.matterport.com/show/?m=THEJSGFej4y>

Loft de droite

- <https://my.matterport.com/show/?m=ttD71dvPsLc>

6^{ème} étage

- <https://my.matterport.com/show/?m=jvY6HJo9i48>

Immeuble

- <https://my.matterport.com/show/?m=AHyCL3Yc9Xn>

Immeuble

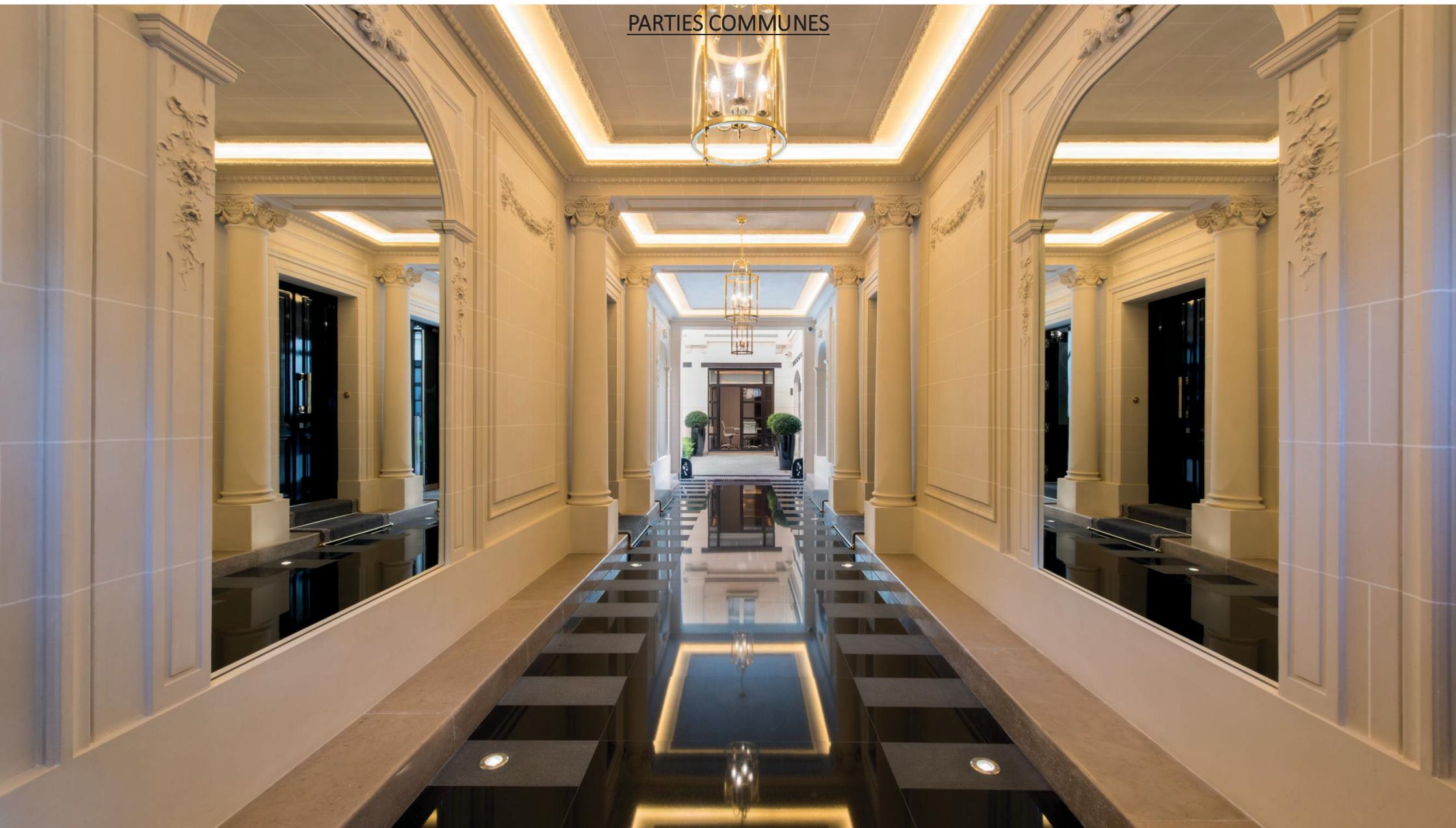
- <https://youtu.be/Z4XqZGgtLko>

6^{ème}

- <https://youtu.be/xzOUKoe9dZl>

Photos

PARTIES COMMUNES



PARTIES COMMUNES



PARTIES COMMUNES



JARDINS INTÉRIEURS



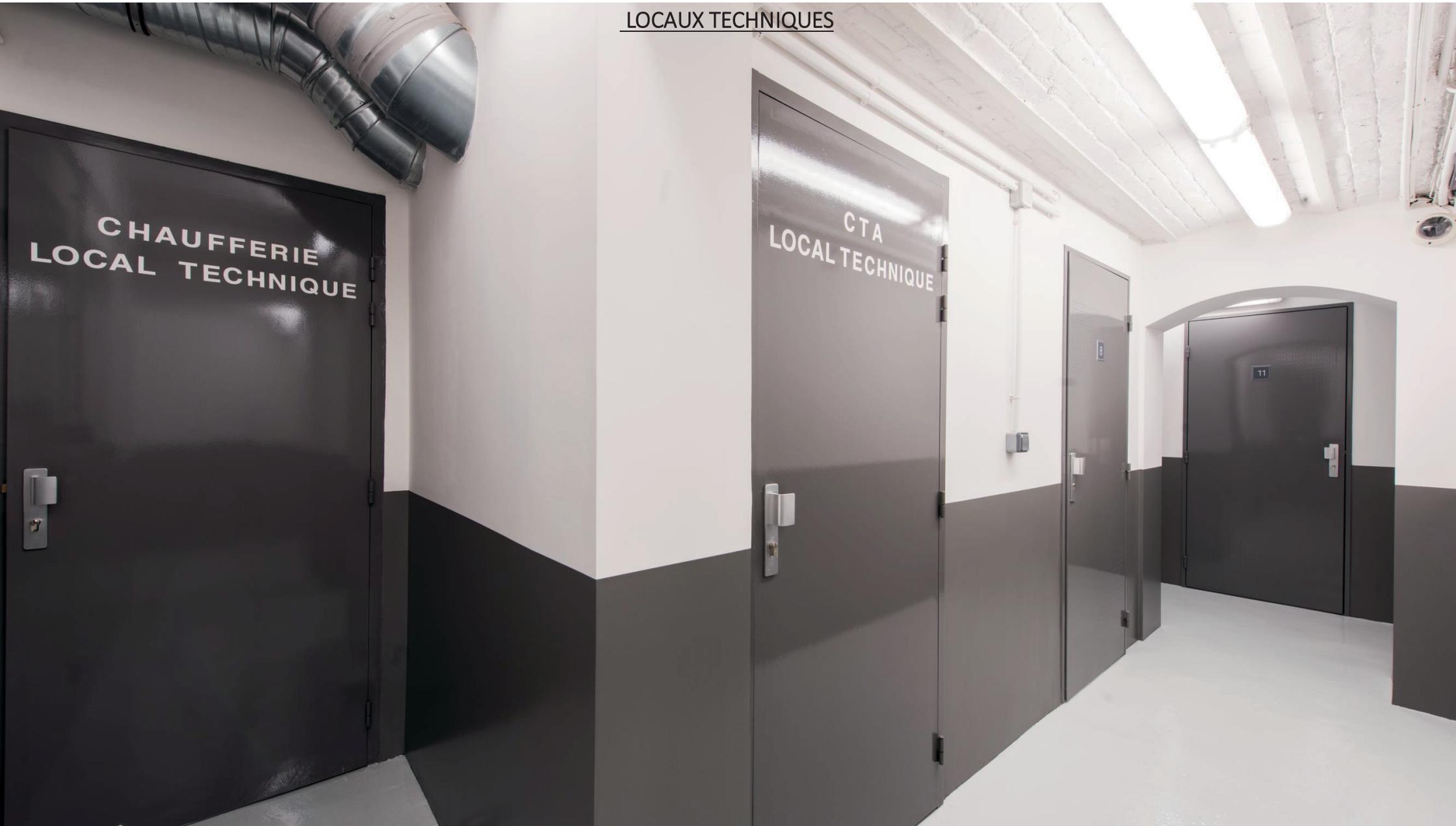
CONCIERGERIE



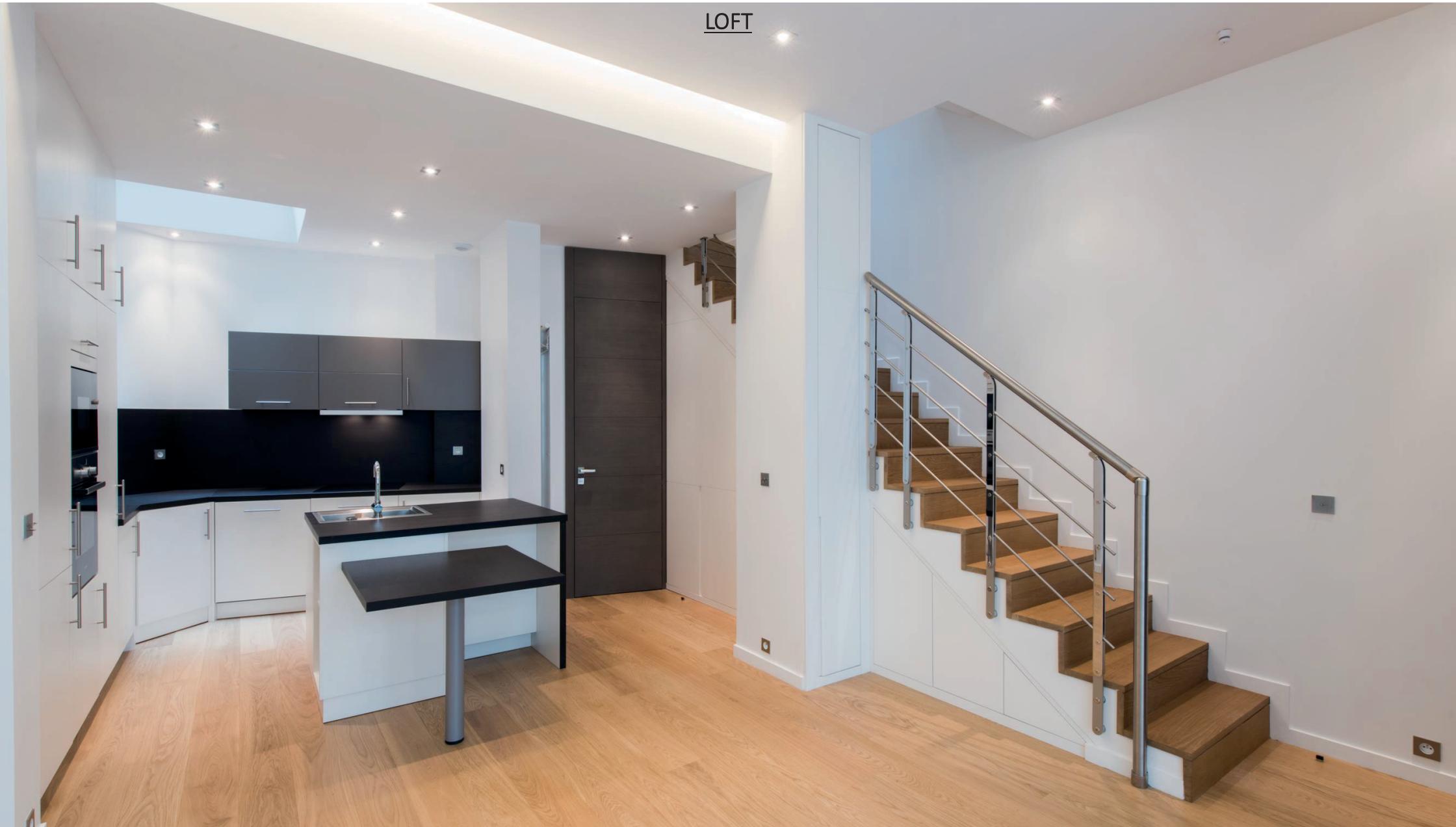
SOUS/SOL - ACCÈS AUX CAVES



LOCAUX TECHNIQUES



LOFT



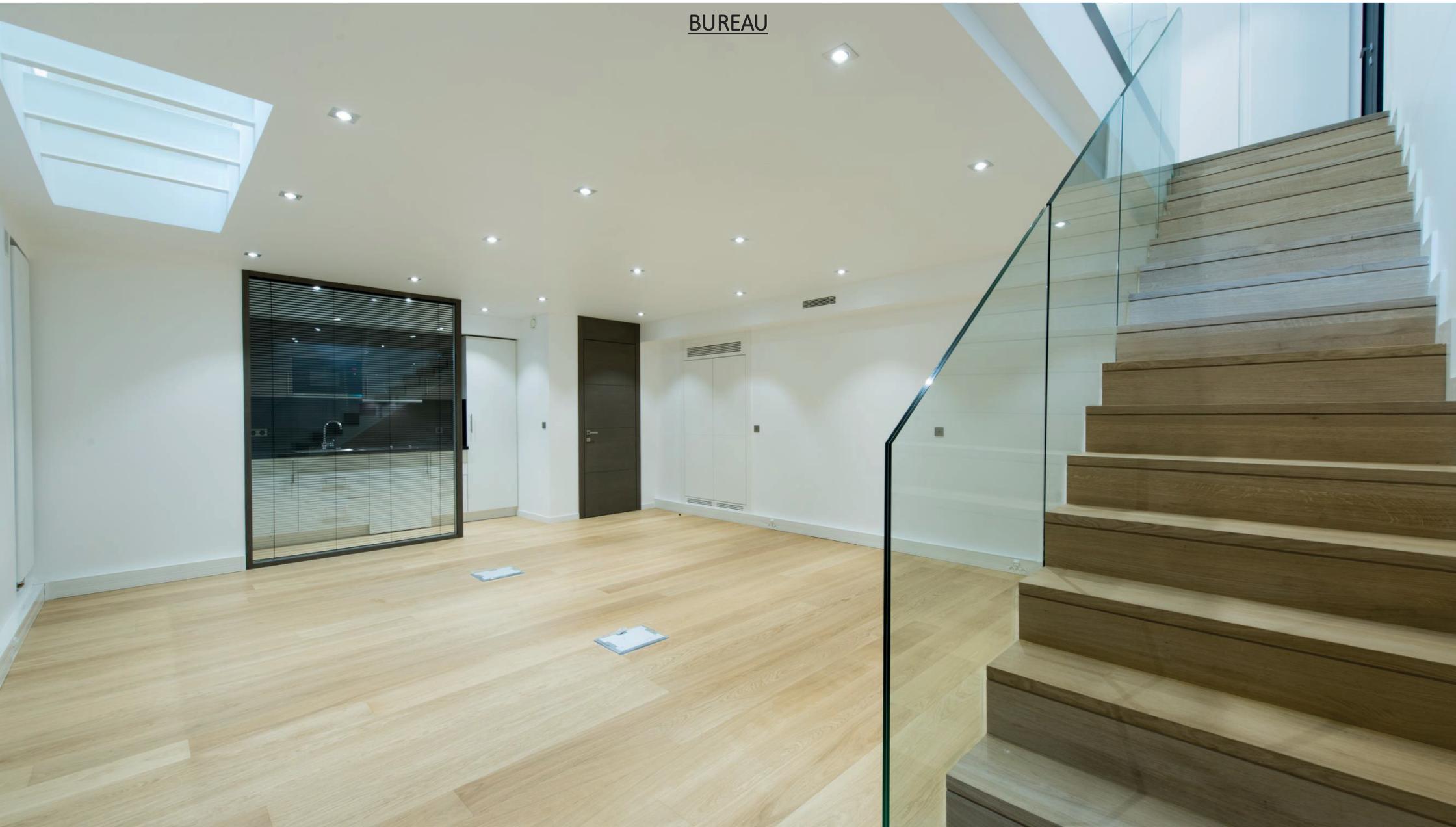
SALLE DE BAINS LOFT



BUREAU



BUREAU



RÉCEPTION 4^{ÈME} ÉTAGE



CUISINE 4^{ÈME} ÉTAGE



ENTRÉE 5^{ÈME} ÉTAGE



RÉCEPTION 5^{ÈME} ÉTAGE



SUITE 5ÈME ÉTAGE



VUE 5ÈME ÉTAGE



Photos avant et pendant travaux

















État Locatif

NIVEAU	GARANTIE COMPLÉMENTAIRE VIREMENT	GARANTIE COMPLÉMENTAIRE CAUTION	DEPOT DE GARANTIE VIREMENT	LOYER ANNUEL HC HT	LOYER MENSUEL HC HT	PROV CHARGES/ MOIS	Loyer mensuel charge comprises	PAIEMENT DU LOYER D'AVANCE	DEBUT BAIL	FIN BAIL	Observations
BATIMENT SUR COUR											
LOFT A		Caution personnelle du dirigeant 99 600,00 €	13 510,69 €	52 073,16 €	4 339,43 €	500,00 €	4 839,43 €	Mensuel	09/01/2020	08/01/2031	Bail 5 ans Location meublée, renouvelé pour 6 ans le 08/01/2025.
LOFT B			10 200,00 €	36 000,00 €	3 000,00 €	400,00 €	3 400,00 €	Trimestre	01/06/2024	31/05/2030	Bail 6 ans Location meublée
LOFT C				30 000,00 €	2 500,00 €	Charges incluses	2 500,00 €	Mensuel	01/05/2017	30/04/2029	Bail 12 ans Bureaux
BATIMENT RUE											
Bureaux - 1er Etage	Virement 176 400,00		44 100,00 €	151 101,96 €	12 591,83 €	1 000,00 €	13 591,83 €	Trimestre	11/09/2022	31/08/2034	Bail 12 ans Bureaux
APPT - 2ème étage			66 000,00 €	120 000,00 €	10 000,00 €	1 000,00 €	11 000,00 €	Trimestre	22/04/2024	21/04/2030	Bail 6 ans Location non meublé
APPT - 3ème étage			74 310,00 €	136 620,00 €	11 385,00 €	1 000,00 €	12 385,00 €	Trimestre	01/08/2023	25/03/2031	Bail 8 ans Location non meublé
APPT - 4ème Etage			167 761,33 €	156 215,83 €	13 017,98 €	1 000,00 €	14 017,98 €	Semestriel	23/01/2017	22/01/2025	Bail 8 ans - appartement en rénovation suite à la sortie du locataire pour remise en commercialisation
APPT - 5ème Etage	Virement 141 600,00 €		45 000,00 €	173 136,00 €	14 428,00 €	1 500,00 €	15 928,00 €	Trimestre	30/09/2022	29/09/2028	Bail 6 ans Résidence secondaire
APPT - 6ème Etage				114 000,00 €	9 500,00 €	1 000,00 €	10 500,00 €				Apartement en cours de commercialisation
Bureaux RDC Gauche		Caution Bancaire 120 240,00 €	33 203,42 €	117 450,48 €	9 787,54 €	1 000,00 €	10 787,54 €	Trimestre	09/02/2017	08/02/2029	Bail 12 ans Bureaux
Bureaux RDC Droite		Caution Bancaire 57 600,00 €	14 698,15 €	54 837,52 €	4 569,79 €	400,00 €	4 969,79 €	Trimestre	15/09/2017	14/09/2029	Bail 12 ans Bureaux
Loge/PC Sécurité											Charge locataire
TOTAL BATIMENT OCCUPÉ 100% au 01/12/2024				1 141 434,95 €	95 119,57 €	8 800,00 €	103 919,57 €				
TOTAL VACANT au 01/12/2024				114 000,00 €	9 500,00 €	1 000,00 €	10 500,00 €				
TOTAL GENERAL au 01/12/2024 occupé	318 000,00 €	277 440,00 €	468 783,59 €	1 027 434,95 €	85 619,57 €	7 800,00 €	93 419,57 €				

L'ensemble des informations contenues dans le présent document sont non contractuelles et confidentielles