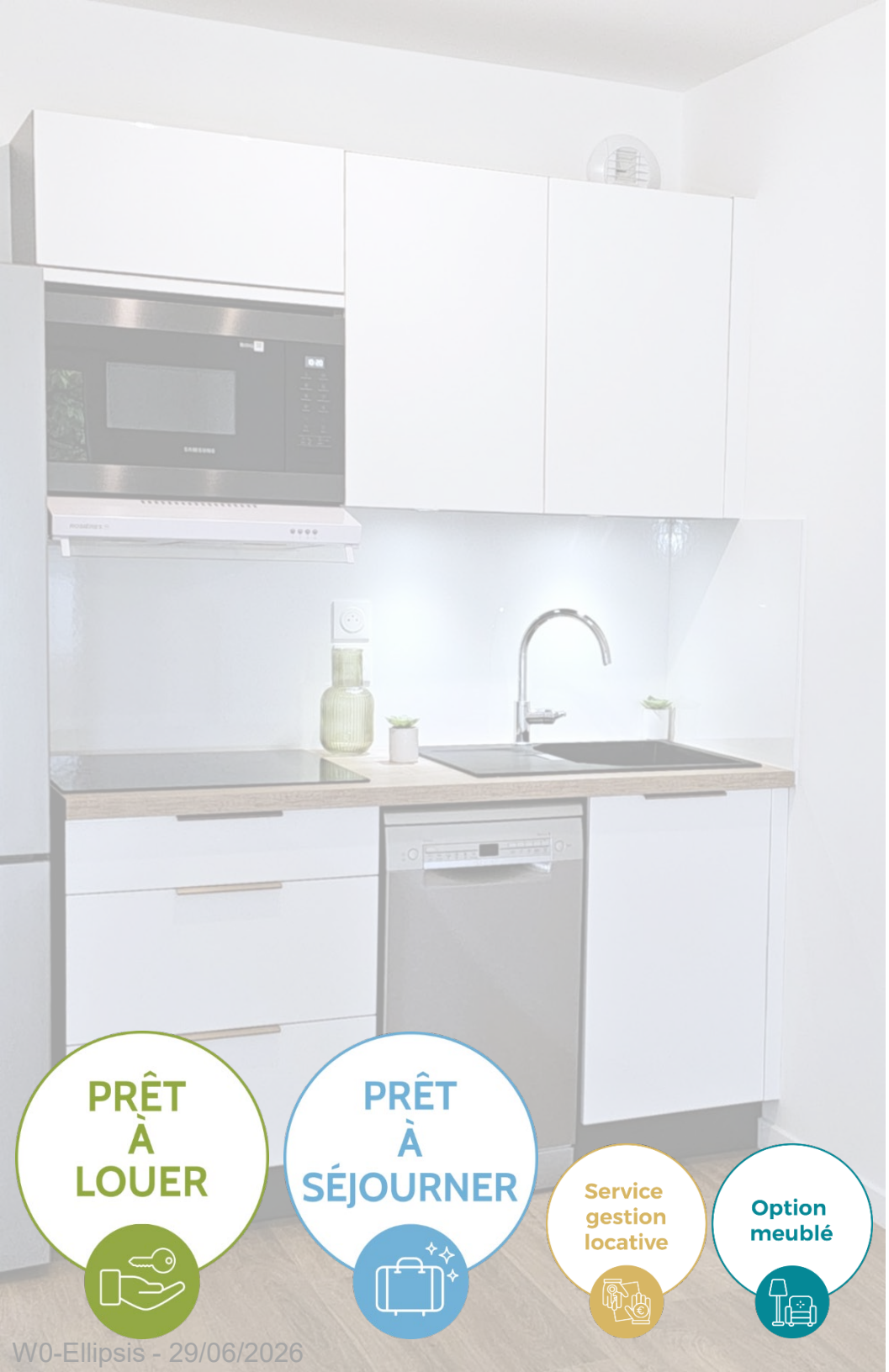


Synthèse investisseur

LE PLESSIS-TREVISE (n°WO)

359 000 €

3 pièces 61 m²

parking en option

30 avenue Gonzave
94420 LE PLESSIS-TREVISE

Aménagement

Prêt à Louer

Inclus

cuisine • salle de bain
• placards • luminaires

LE PLESSIS - TREVISE

~ 21 500 habitants

Commune résidentielle prisée de l'Est parisien
Cadre pavillonnaire verdoyant

RER E : Paris-Est en 25 mn ; connexion RER A à 3 stations

Cadre pavillonnaire calme
Bois Saint-Martin (280 ha) à 10 min

RER E et connexion RER A · Porte de l'Est parisien

- RER E Villiers-sur-Marne – Le Plessis-Trévise : Paris-gare de l'Est en 25 min - Connexion RER E -> RER A à Val de Fontenay (3 stations) : Paris-Chatelet en 18 min
- A4 à 15 min en voiture · Francilienne à 10 min · Périphérique à 25 min

Un cadre de vie pavillonnaire, calme et bien équipé

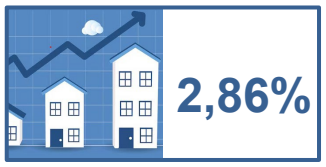
- Commune majoritairement pavillonnaire (21 500 hab.), tissu résidentiel qualitatif et apaisé
- Bois Saint-Martin (280 ha) ; forêts et parcs nombreux, espaces préservés
- Offre scolaire complète (maternelle, primaire, collège, lycée) · équipements sportifs et culturels

Un profil de population solvable et résidentiel

- Revenu moyen 26 100 €/hab · 27% au-dessus de la moyenne nationale (20 590 €)
- Revenu médian par ménage : 37 815 € · attractivité résidentielle confirmée
- Taux de chômage : 7,8% · légèrement en dessous de la moyenne nationale (8%)
- Locataires structurellement solvables, demande résidentielle stable et pérenne

Marché locatif : rare sur le neuf, tension locative positive

- Offre neuve très limitée sur les petites surfaces
- Tension locative positive, vacance limitée, rotation maîtrisée
- Demande portée par jeunes actifs, salariés Paris Est et La Défense via RER A/E



Taux de revalorisation annuel du prix des appartements entre 2014 et 2022
Source: NSEE, DGFIP et data.gouv





LE QUARTIER



📍 Localisation
- Quartier résidentiel pavillonnaire · avenue de l'Eden
- Supermarché Auchan à 500 m · commerces à proximité
- Centre-ville du Plessis-Trévise à 15 min à pied

🌿 Cadre de vie
- Commune calme et verdoyante de l'Est parisien, Val-de-Marne
- Bois Saint-Martin (280 ha) à 10 min à pied
- Cadre pavillonnaire prisé, qualité de vie résidentielle appréciée

🏫 Equipements à proximité
- Écoles maternelles et primaires
- Collège et lycée
- Supermarché Auchan à 500 m
- Espaces verts, parcs, équipements sportifs

🕐 Transports
- RER E Villiers-sur-Marne – Le Plessis-Trévise : Bus 206 · 12 min

RER E

12 min

30 min

12 min



LA RESIDENCE

Résidence Ellipsis

Une résidence élégante à taille humaine,
compromis idéal entre quiétude et centre-ville.

📍 Typologie

- Résidence R+2 de petits bâtiments semi collectifs.
- 38 logements, dont une maison individuelle.
- Places de stationnement en sous-sol.
- Certification NF HABITAT Haute Qualité Environnementale.

🌿 Architecture

- Une architecture harmonieuse et élégante
- Plusieurs bâtiments à taille humaine, séquencés en plusieurs esthétiques architecturales et entourés de jardins, de manière à s'harmoniser à l'environnement pavillonnaire du quartier.
- Façades réalisées avec des matériaux de qualité différenciés, enrichies de modénatures et équipements variés : bandeaux, saillies, bardages, claustras. Garde-corps à l'esthétique variée: barreaudés, maçonnés, en bois…
- Grands arbres centenaires dans les jardins.

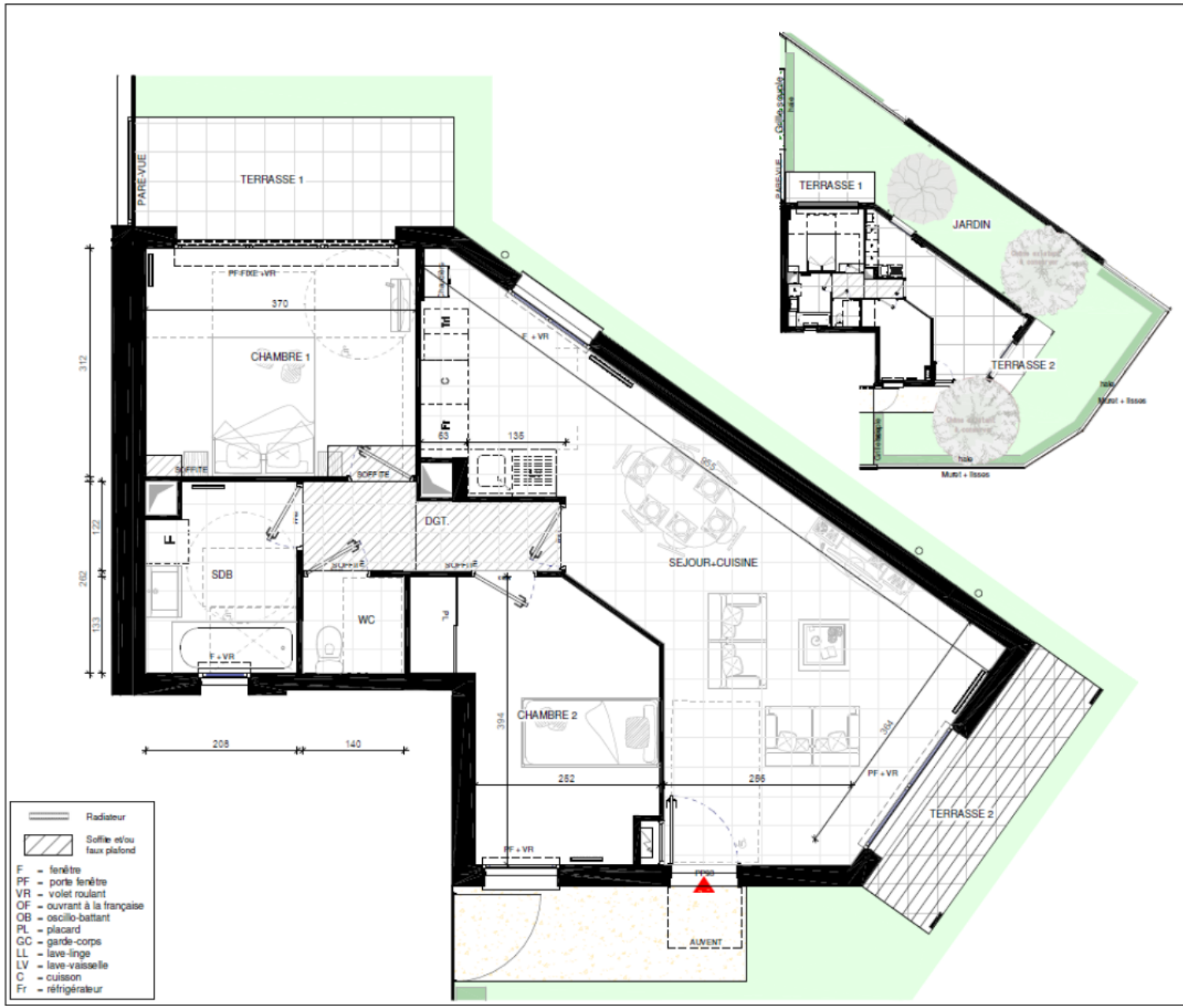
🏫 Equipements

- Résidence sécurisée, visiophone.
- Places de stationnement équipables pour véhicule électrique.
- Locaux vélos, poussettes.
- Fibre optique arrivant dans chaque logement.





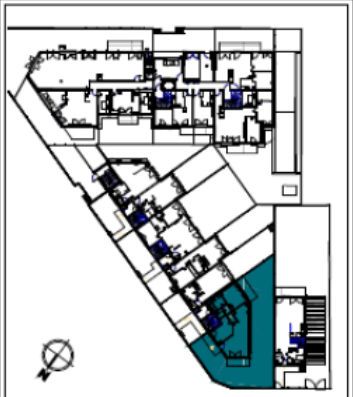
LE PLAN



Résidence Ellipsis

11 Avenue de l'Eden
94 420 LE PLESSIS-TREVISE

APPARTEMENT W0



3 PIECES

BÂTIMENT	ETAGE
C	RDC

Surface habitable :	**60.9 m²**
SEJOUR+CUISINE	28.3 m²
WC	1.9 m²
CHAMBRE 1	11.5 m²
CHAMBRE 2	10.2 m²
DGT.	3.8 m²
SDB	5.2 m²

Espaces extérieurs :	138.1 m²
TERRASSE 2	4.6 m²
TERRASSE 1	6.6 m²
JARDIN	126.9 m²

DESCRIPTIF LOGEMENT

LE BIEN	
Type	Appartement neuf
Typologie	3 pièces
Surface	60.9 m²
Etage	RDC
Extérieur 1	Terrasse + Jardin 11,2 m² + 126,9 m²
Exposition	SSO/SO/NO
Chauffage	Chauffage individuel gaz
Compteur eau	Compteur d'eau individuel

Prêt à Louer

- **Cuisine** robuste et fonctionnelle
- **Salle de bain** complète
- **Placards** équipés
- **Luminaires** installés
- Entretien simplifié et économe

Service gestion locative

Option meublé

Prestations premium

- Parquet, carrelage et faïences déco.
- Volets roulants électriques,
- Porte palière blindée et équipée d'une serrure de sécurité 5 points A2P** de grande marque.

DPE







INVESTISSEMENT ET MISE EN LOCATION

ACQUISITION

Prix	359 000 €
Prix/m² pondéré	4 643 €
Estimation frais de notaire	8 975 € (neuf 2,5%)
Parking	En option 11 000 €
Aménagement Prêt à Louer	inclus
Option ameublement	9 900 €

Prix m² pondéré = hors parking, 1/2 non Carrez, 1/3 balcon; 1/10 jardin ou cave

LOCATION

Estimation loyer nu HC	1 030 €/mois
Estimation loyer meublé HC	**1 185 €/mois**
Zone locative :	Zone A
Loyer plafond intermédiaire	948 €/mois

COPROPRIETE

Syndic	BATIMENT SOLUTIONS
Nombre lots d'habitation :	38
Charges copropriété :	130 €/mois
Estimation taxe foncière :	824 €/an



Source : SeLoger / MeilleursAgents / dvf — estimations indicatives
Les loyers, estimations de rendement et taux d'occupation sont fournis à titre indicatif, sur la base des données de marché disponibles à la date de cette fiche.
Ils ne constituent pas un engagement de HOME CONCEPT. À vérifier avec votre conseiller fiscal et financier.