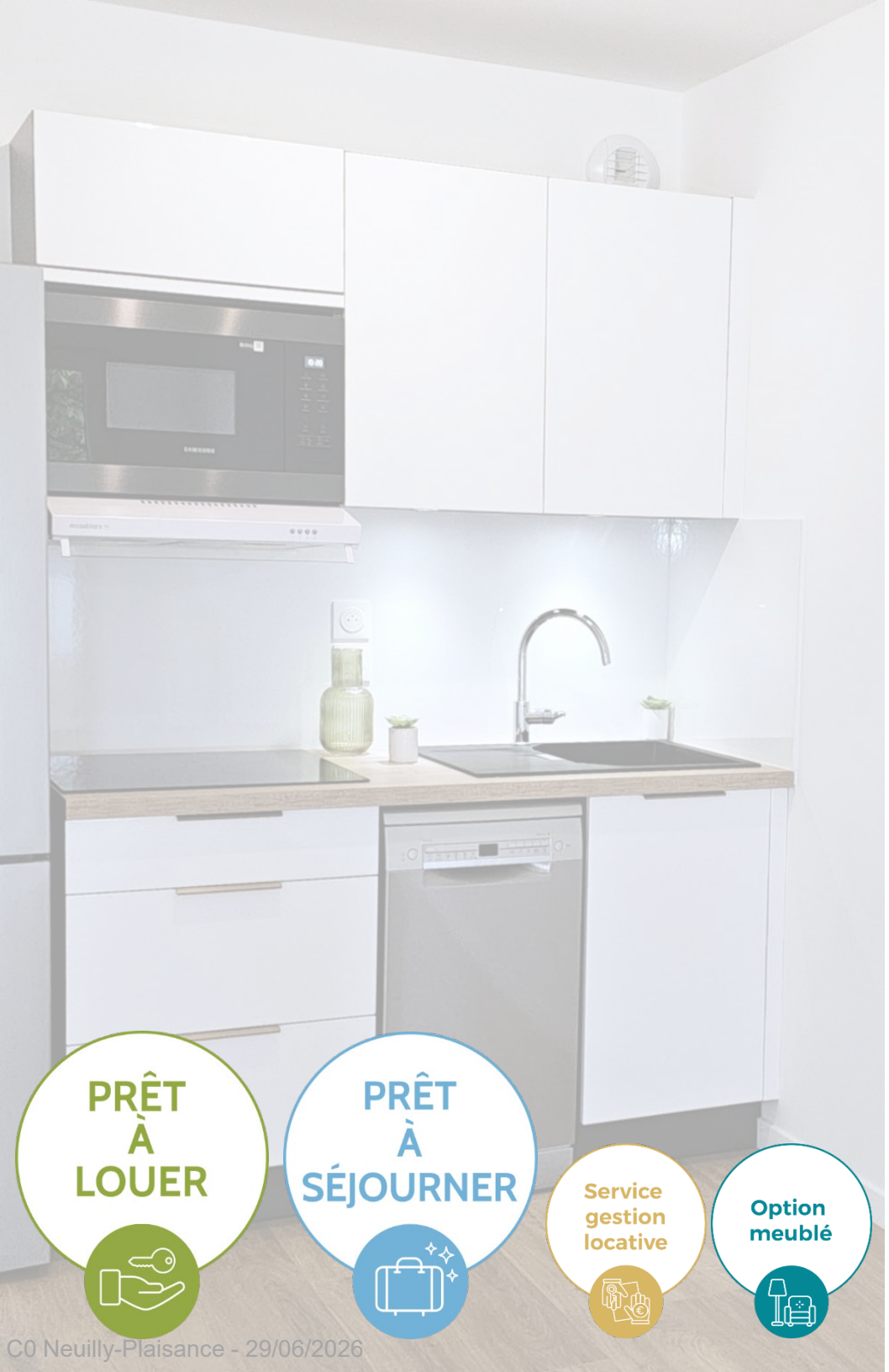


C0 Neuilly-Plaisance - 29/06/2026

Synthèse investisseur

NEUILLY-PLAISANCE (n°CO)

275 000 €

2 pièces 49 m²

Jardinet - Parking en option

11 bis rue des Cahouettes
93360 NEUILLY-PLAISANCE

Aménagement

Prêt à Louer

6 000 €

cuisine • salle de bain
• placards • luminaires

NEUILLY-PLAISANCE

~ 21 500 habitants

Ville Verte labellisée · Perle de l'Est parisien

Paris en 30 min

Voie Lamarque, Bords de Marne, Coteaux d'Avron

Localisation premium · Est parisien, RER A

- RER A station Neuilly-Plaisance à 16 min à pied via la Voie Lamarque (coulée verte) - Paris Châtelet en 16 min (5 stations) - Accès direct La Défense
- Portes de Paris à 20 min (A3/A4) - A86 à 10 min
- Ligne 15 Est (Grand Paris Express), station Nogent-Le Perreux · ouverture 2031
- Commune prisée de l'Est parisien, adossée au 94

Un cadre de vie rare : Ville Verte, Marne et Coteaux

- À 50 m de la Voie Lamarque, coulée verte piétonne reliant la gare RER A, les bords de Marne et le parc des Coteaux d'Avron
- Mairie, commerces, crèches, écoles à 10 min à pied · Franprix à 500 m
- Bords de Marne et promenades tout proches · Parc des Coteaux d'Avron avec aires de jeux et activités
- Offre scolaire et sportive complète * 61e/237 au classement qualité de vie (ville-ideale.fr) *

Un profil de population qualitatif et résidentiel

- Revenu moyen 26 590 €/hab · 29% au-dessus de la moyenne nationale (20 590 €)
- Locataires solvables, demande résidentielle stable et pérenne

Marché locatif porteur

Tension locative positive, rotation maîtrisée

Demande portée par jeunes actifs, familles primo-accédantes, salariés Paris Est et La Défense



2,83%

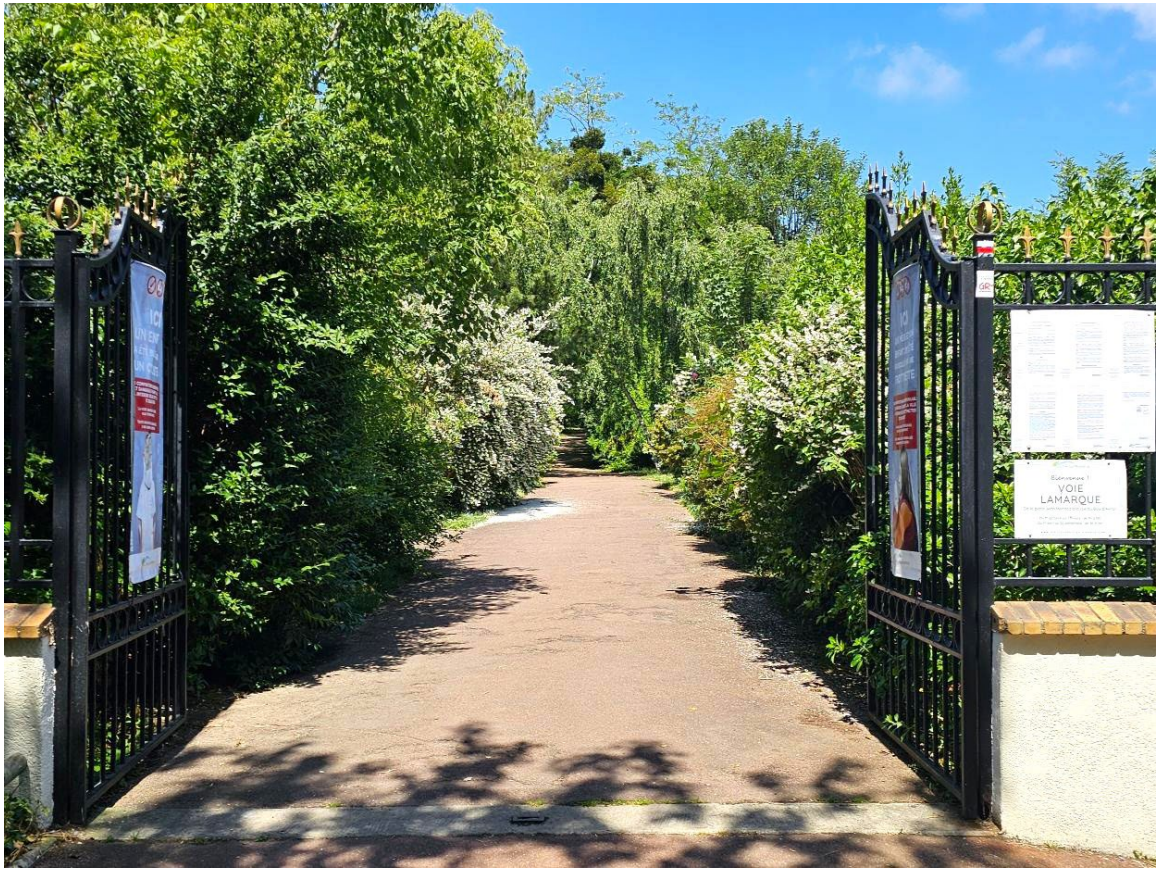
Taux de revalorisation annuel du prix des appartements entre 2014 et 2022
Source: NSEE, DGFIP et data.gouv





LE QUARTIER

un environnement privilégié



📍 Localisation

- Quartier résidentiel pavillonnaire à deux pas du centre-ville

🌿 Cadre de vie

- A 50 m de la Voie Lamarque : coulée verte piétonne reliant la gare de RER, les bords de Marne, le parc des coteaux d'Avron…
- Bords de Marne et ses promenades tout proche.
- Parc des Côteaux d'Avron, ses aménagements, aires de jeux et activités.

🏫 Equipements à proximité

- Mairie, commerces, crèches, écoles à 10 min à pied.
- Supermarché Franprix à 500 m.

🕐 Transports

- RER A station Neuilly-Plaisance à 16 min à pied par la voie Lamarque : Châtelet les Halles à 16 min (5 stations)
- Portes de Paris à 20 min, par A3 ou A4.
- A86 à 10 min.

RER A

6 min

16 min

13 min

LA RESIDENCE

Le Clos des Champs

Une petite copropriété à taille humaine dans une résidence de caractère à l'architecture élégante !



📍 Typologie

- Du 2 au 5 pièces
- Une résidence R+2 de 9 logements
- Entourée de jardins sur un terrain de 1000 m²

🌿 Architecture

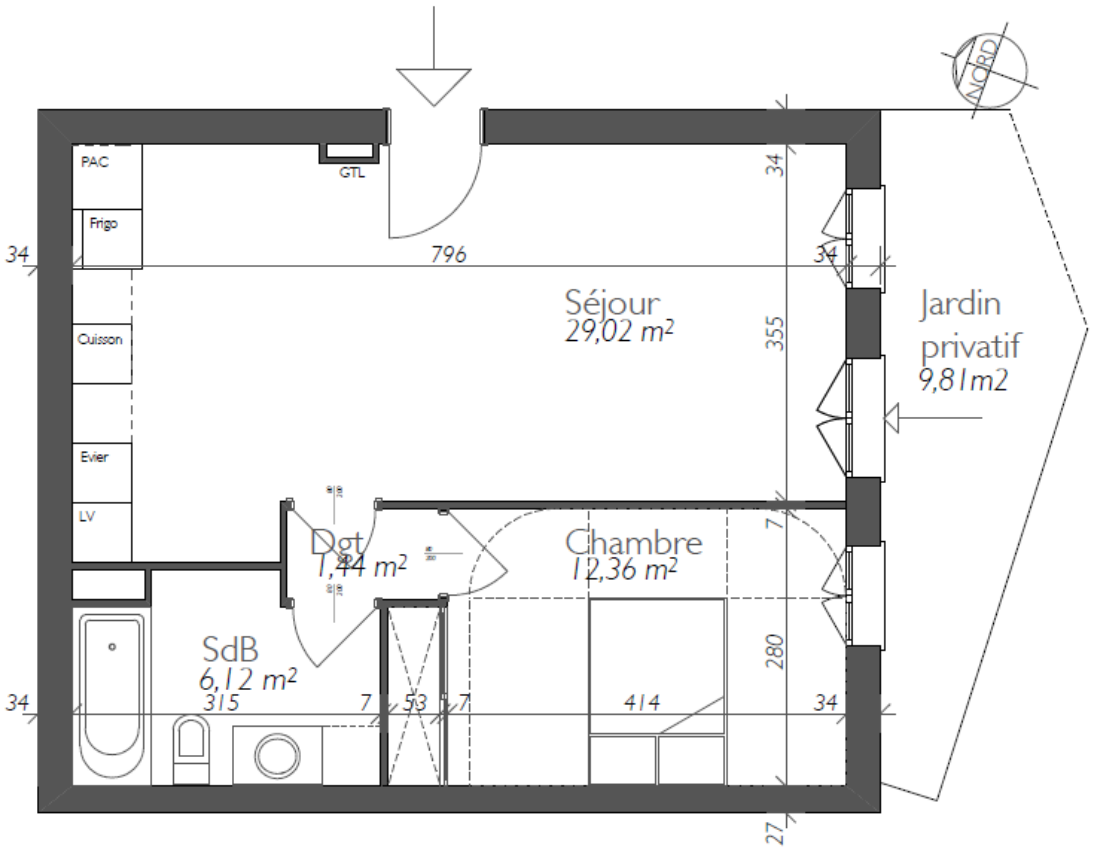
- Une résidence de caractère pensée de manière à s'harmoniser au mieux à l'environnement à dominante pavillonnaire du quartier.
- Conception classique et soignée, enduit gratté en façades, toitures ardoise et zinc, esthétique des balcons, modénatures soulignant les encadrements de fenêtre.
- Hall d'entrée dessiné dans un souci de raffinement : matériaux de qualité, soignés et lumineux, décors muraux et éclairage élégants.



🏠 Equipements

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

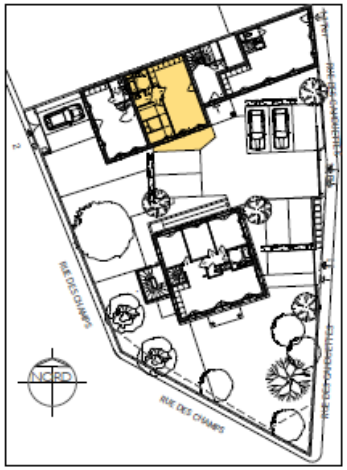
LE PLAN



Le Clos des Champs

11 Bis Rue des Cahouettes
NEUILLY PLAISANCE

C0



Rez de Chaussée
2 PIECES

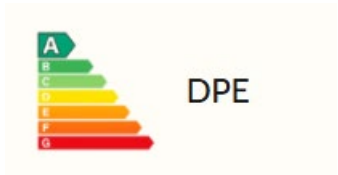
SURFACES HABITABLES	
SEJOUR	29,02 m2
SDB	6,12 m2
DGT	1,44 m2
CHAMBRE	12,36 m2
TOTAL HABITABLE	48,94 m2
JARDIN	9,81 m2

GROUPE HOME CONCEPT – 38 boulevard de Vincennes - 94120 Fontenay-sous-Bois
Tel : 01 48 75 69 31 - contact@homeconcept.fr – www.homeconcept.fr
HOME CONCEPT FRANCE : société anonyme au capital de 9 286 000 € - RCS CRETEIL 791 827 181

DESCRIPTIF LOGEMENT

LE BIEN

Type	Appartement neuf
Typologie	2 pièces
Surface	48.9 m²
Etage	RDC
Extérieur 1	Jardin — 9,8 m²
Exposition	Sud-ouest
Chauffage	Chauffage au sol, individuel, avec Pompe à chaleur
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.







INVESTISSEMENT ET MISE EN LOCATION

ACQUISITION

Prix	275 000 €
Prix/m² pondéré*	5 509 €/m²
Estimation frais de notaire	6 875 € (neuf 2,5%)
Parking	En option 8 000 €
Aménagement Prêt à Louer	6 000 €
Option ameublement	8 200 €

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

LOCATION

Estimation loyer nu HC	1 025 €/mois
Estimation loyer meublé HC	**1 125 €/mois**
Zone locative :	Zone Abis
Loyer plafond intermédiaire	955 €/mois



COPROPRIETE

Syndic	BATIMENT SOLUTIONS
Nombre lots d'habitation :	9
Charges copro :	84 €/mois
Estimation taxe foncière :	1358 €/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.