

209 928 €

 44 m² 1 pièce Douai

Prix Foncier : 31 212 € Prix Travaux : 178 716 €



Spécial investisseur

Type d'appartement	Duplex
Surface	43.50 m ²
Pièces	1
Salle d'eau	1
Étage	2
Epoque, année	1756 Ancien
État général	Neuf
Ameublement	Non meublé
Exposition	Sud-Ouest
Cave	Oui

Référence VA2322 Une opportunité en plein cœur de ville

Inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, l'ancien Hospice Général va faire l'objet d'une restauration de grande qualité.

Ce patrimoine sera transformé en un complexe hôtelier de luxe et des logements.

Le projet propose la création d'un hôtel de luxe de 62 chambres et suites, un spa, une salle de sport, une brasserie, Salons, 118 logements et 97 parkings.

Le marché immobilier

Le parc immobilier à Douai est composé en majorité de logements collectifs et les locataires sont les plus représentés.

La résidence Mirabeau se localise au centre-ville de Douai, secteur recherché et apprécié notamment par les couples et les jeunes célibataires. Les petites typologies sont recherchées : forte population d'étudiants par rapport à la taille de la ville.

Le prix au m² moyen est de 5211€ / m² (hors parking et cave) en prenant en compte la surface habitable du niveau 0 et la surface au sol aménagée des parties mezzanines.

Environnement du projet

Le foncier se localise à environ 450 mètres du centre-ville, rue du Canteleu à Douai. Il s'intègre au sein d'un environnement très urbanisé, composé d'immeubles de petites tailles entretenus.

Il s'agit d'un immeuble historique en réhabilitation à proximité de toutes les commodités : commerces, services (La Poste notamment), et la gare à 850 mètres.

Après sa rénovation, la Résidence Mirabeau offrira à ses résidents un confort de vie exceptionnel, dans le centre-ville dynamique.

Services de proximité :

- ECOLES : De la Maternelle aux études supérieures (Ecole des Mines notamment)
- COMMERCES : Présents en centre-ville à 450 mètres
- TRANSPORTS : Ligne de bus (Tram) à proximité immédiate

Autres informations

- Promoteur : FINANCIERE VAUBAN
- Gestionnaire : FONCIA
- Possibilité de faire du déficit foncier sur ce programme mais pas du Pinel.
- valorisation parking : 13 000€ // valorisation cave : 5 000€
- La surface indiquée dans fiche du lot correspond à surface habitable niveau 0 et surface au sol aménagée (mezzanine)
- Il est obligatoire d'obtenir 2 offres de prêts bien distinctes : une pour le foncier et l'autre pour les dépenses/travaux.

Informations relatives au mandat de gestion

- Durée du mandat : 3 ans
- Prise effet du mandat : à la livraison
- Paiement des loyers : Trimestriellement à terme échu le 10 du mois suivant
- Renouvellement : Par tacite reconduction
- Frais de gestion : 12,96 % TTC des encaissements
- Les charges de copro sont d'environ 150€/an.

Mandat N° 65. Nos honoraires : page/honoraires-fr_153.htm

Les points forts :

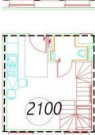
- Restauration de grande qualité
- Répartition Foncier / Travaux optimisée
- Forte demande locative dans le centre-ville

Description des pièces - Séjour / cuisine / salle d'eau : 19.79 m²
- Etage : 20.77 m²



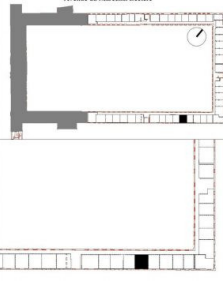
BARON Immobilier
26 rue du Petit Parc
33200 Bordeaux
www.baronimmo.fr
contact@baronimmo.fr
09 53 60 61 64

Proposition d'Aménagement




Niveau: 2ème étage
Lot n°: 2100 (indivisibilité de lot 2138)
Surface au sol totale: 19,79 m²


Avenue de Maréchal Leclerc



Hospice de Douai
Rue du Cartier - Douai

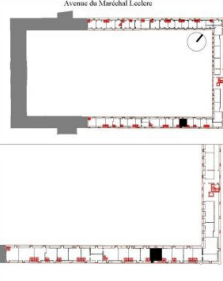



Proposition d'Aménagement

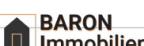


Niveau: 2ème étage
Lot n°: 2138 (indivisibilité de lot 2100)
Surface au sol totale: 20,77 m²

Avenue de Maréchal Leclerc



Hospice de Douai
Rue du Cartier - Douai



SARL CPB Patrimoine au capital de 10 000 € • SIRET 50165829800036 • TVA FR21501658298 • Carte pro CPI 3301 2017 000 022 739 délivrée par CCI Bordeaux-Gironde • Caisse de garantie AIG EUROPE LIMITED TOUR CB21, 16 Place de l'Iris, 92400 COURBEVOIE, ne doit recevoir ni détenir d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de sa commission • N° RCP 2 401.395 / RD00022739P – OC10000094 auprès de AIG EUROPE LIMITED TOUR CB21, 16 Place de l'Iris, 92400 COURBEVOIE • Médiateur de la consommation : IEAM situé à 31bis-33 rue DARU 75008 PARIS, site : www.ieam.eu
Document non contractuel