



SYNTHESE PROJET

34 rue Palissot
54000 Nancy sur un ensemble de 3 chambres

www.colocaterè.com

SYNTHESE PROJET



54000 Nancy



3 chambres

www.colocaterre.com



54000 Nancy



299 877
habitants



50 935
étudiants



Ville de 54000 Nancy

Le Grand Nancy a gagné récemment le statut de métropole, c'est la reconnaissance du poids économique et démographique d'une ville qui se distingue également par la qualité de son offre culturelle.

Avec 50 980 étudiants en 2016-2017, la Métropole du Grand Nancy est le deuxième pôle d'enseignement supérieur de la région Grand Est. Concentrant plusieurs grandes écoles elle se distingue sur le plan national par une forte spécialisation dans les formations d'ingénieurs et les formations médicales. Près d'1 habitant sur 5 de la Métropole est étudiant ce qui en fait la 2e aire française en terme de densité d'étudiants.

L'appartement est situé dans un immeuble année 30 dans un quartier bourgeois de Nancy (La Villa Majorelle juste derrière , la rue des Goncourt) . A coté de L' IUT Charlemagne 1900 étudiants, proche du Campus Artem 5000 étudiants . Rejoindre la gare à pied est à 10 min , commerces de quartier Commanderie dont une supérette Express .

Descriptif du bien avant travaux



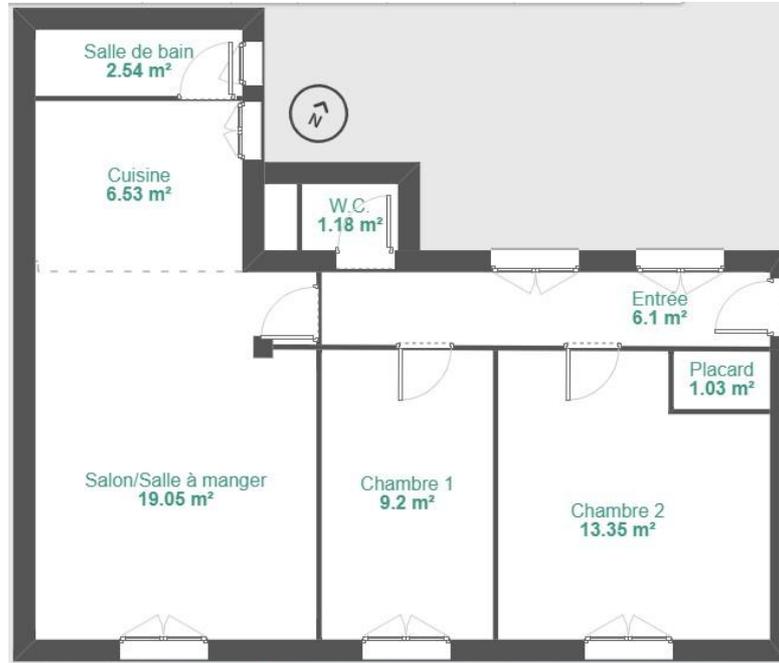
Appartement situé au 2^{ème} étage dans une petite copropriété de 9 lots de faibles charges à 888 € / an , un syndic professionnel Foncia

Composé de:

Séjour cuisine ouvert de	24 m ²
Salle d'eau	3 m ²
Wc	1.1 m ²
Chambre 1	9.2 m ²
Chambre 2	13 m ²

Chauffage individuel gaz
fenêtres pvc double vitrage
état des façades avant et arrière en bon état

Plan d'agencement avant travaux



Descriptif du bien après travaux



Transformation en une colocation de 3 chambres

Création de la pièce vie ouverte sur l'entrée avec cuisine équipée complète

La chambre 1 avec salle d'eau privative dans une chambre

La chambre 2 dans le séjour avec salle d'eau privative

La chambre 3 dans la cuisine avec salle d'eau privative

Buanderie intégré en cuisine

Wc

Modifications agencement ,démolition cloison, réagencement

Création des salles d'eau privatives

Réseau électrique et plomberie remis à neuf

Isolation complète de l'ensemble des murs extérieurs

Mise en peinture, 2 passes de blanc ainsi qu'un mur de couleur dans chaque chambre et dans le salon

Chauffage individuel électrique avec des convecteurs performants

Au sol, pose d'un stratifié dans les chambres et partie séjour.

Pose d'un carrelage dans les salles d'eau .

Mise en place d'une VMC en pièces d'eau et cuisine

Plan d'agencement après travaux





Schéma pour un investissement entièrement rénové

Prix du bien immobilier

100 000 €

Frais d'agence inclus
(FAI).

Mobilier



Aménagement des chambres : Lit
140x190, table de chevet, bureau,
dressing fauteuil, TV.



Aménagement salon/ séjour : canapé,
fauteuils, table basse, écran plat LCD,
table à manger, chaises, décoration
contemporaine



Aménagement cuisine :
électroménager complet, ustensiles de
cuisine, bouilloire, grille-pain...

Travaux

Les devis sont fermes et
définitifs mais la nature
des aménagements
peuvent être évolutifs
dans l'intérêt du
propriétaire et de la
location future. Les
changements significatifs
seront justifiés au client
par e-mail.

Financement

L'hypothèse de
financement est à affiner
avec votre conseiller
bancaire.

Loyer

400 €/mois

Hors Charges par chambre, établi
par comparaison aux loyers
pratiqués dans le quartier sur
l'année 2019.

Frais de gestion

10% TTC

du loyer global Hors
Charges.

+ 200 €

de frais de dossier à
chaque entrée d'un
nouveau locataire limité
à 1x par chambre par an.

Autres informations

Charges de copropriété 888 € / an
intégrées dans la taxe foncière à
hauteur de 70% des charges soit
622 €/an

Taxe Foncière 686 € / an
Offre présentable 102 000 € sous
réserve d'acceptation vendeur

Montage financier de l'opération

	SANS APPORT	AVEC APPORT (15.00%) soit 31 371 €
Investissement FAI	100 000 €	100 000 €
Frais de notaire	8 000 €	8 000 €
Frais de mobilier	12 500 €	12 500 €
Devis travaux	76 138 €	76 138 €
Frais d'ingénierie	12 500 €	12 500 €
PRIX GLOBAL	209 138 €	209 138 €
Montant à financer	209 138 €	177 767 €

Prêt de 2% TEG sur 240 mois

	MENSUEL	MENSUEL
ECHÉANCE	1 058 €	899 €
Loyer brut	1 200 €	1 200 €
Frais de Gestion	120 €	120 €
Taxe foncière et charges de copropriété	109 €	109 €
LOYER NET	971 €	971 €
SOLDE	-87 €	72 €
RENTABILITE LOCATIVE NETTE	5.57 %	5.57 %

- Document non contractuel -