

**HeyColiving**

Votre partenaire  
en investissement locatif

**Viry-Châtillon**

**Appartement de 2 chambres  
et 2 suites  
en Coliving**



[HTTP://HEYCOLIVING.COM](http://heycoliving.com)

## Résumé :



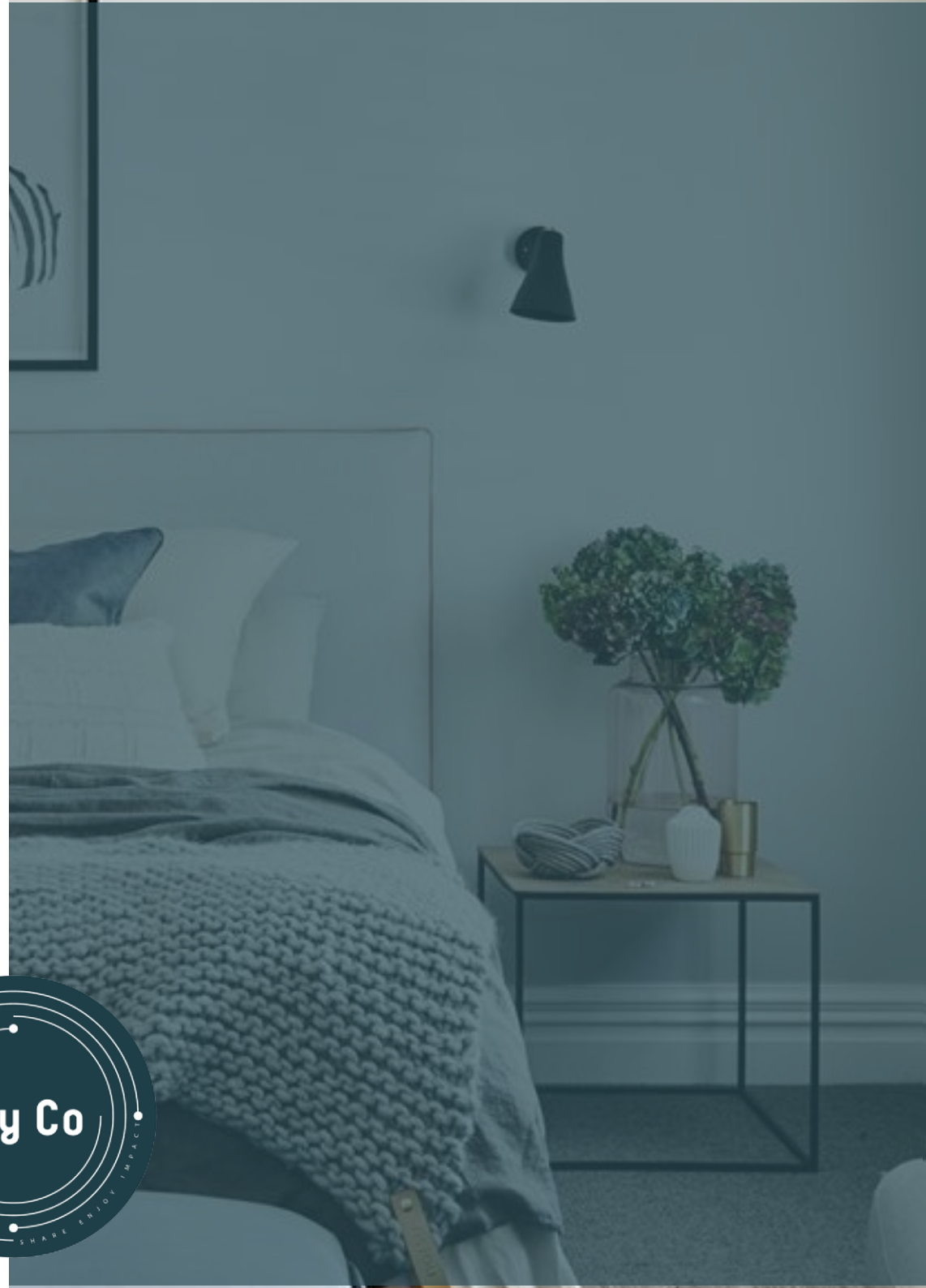
Investissement :  
**290 000€**



Rendement brut :  
**9,0 %**



Rendement Net :  
**5,5 %**



# Emplacement :

## Zones d'activités économiques



Sa position proche d'Évry, qui regroupe une grande concentration d'écoles supérieures permet d'attirer les étudiants grâce à des loyers assez bas.

De plus avec la construction de la nouvelle ligne T12 express, dont l'arrêt se trouvera à 3 minutes à pied, rapprochera grandement la ville de Paris et ainsi son attractivité, pour la location comme pour une future vente.

## Commerces



Centre ville avec un hypermarché et de nombreux commerces à 5min à pied.



Boulangerie, restaurant, pharmacie et coiffeur à proximité directe.

## Transports



La ville est desservie par la gare de Viry-Châtillon à 20 minutes en bus de l'appartement, ainsi que de nombreux bus pour Évry et les environs.

Mais c'est surtout l'arrivée du T12 qui donne toute la valeur à cet appartement, le rapprochant énormément de Paris et les villes aux alentours.

# Description :

## Le bien dans l'état actuel

Le bien de 79m<sup>2</sup> se compose actuellement :

- De **3 chambres** de 9 à 12 m<sup>2</sup>;
- D'une salle de bain commune ;
- D'un séjour ;
- D'une cuisine ;
- De 2 espaces buanderie/dressing.

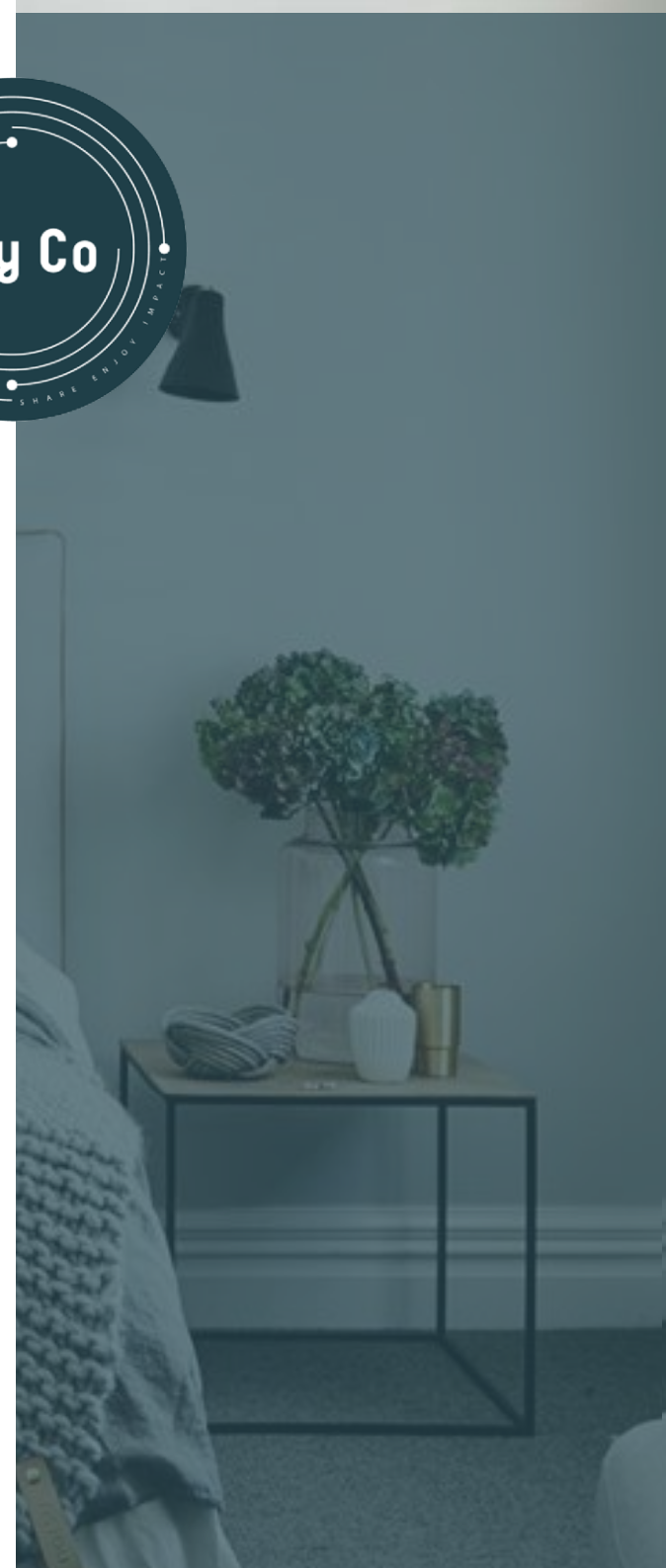
## La transformation

Le projet de rénovation consiste à :

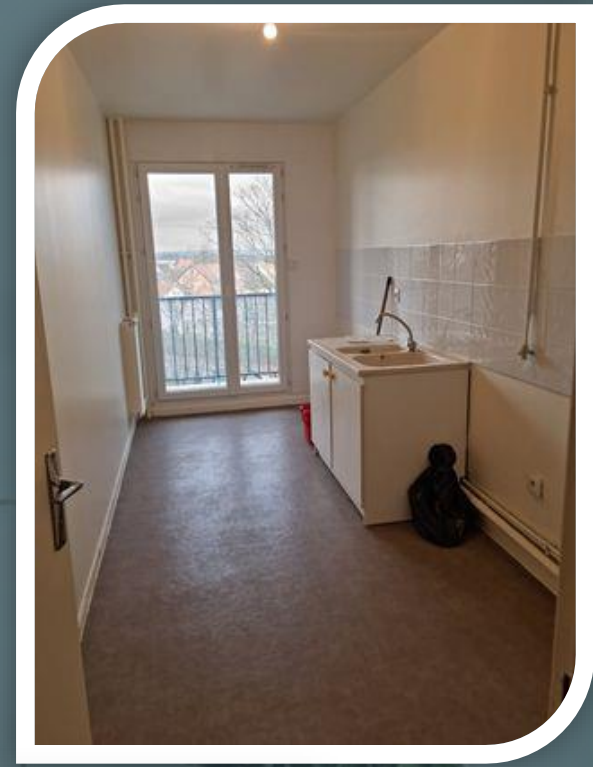
- Créer **1 suite** dans la cuisine en l'agrandissant ;
- Ouvrir la salle à manger sur l'entrée et la buanderie et y créer une cuisine pour donner un grand espace de vie commune ;
- Créer une salle de bain dans le dressing ;
- Rafraîchir l'appartement pour lui donner un coup de neuf.

L'ensemble donnera un bien **attractif à la location**, avec 2 chambres et 2 suites.

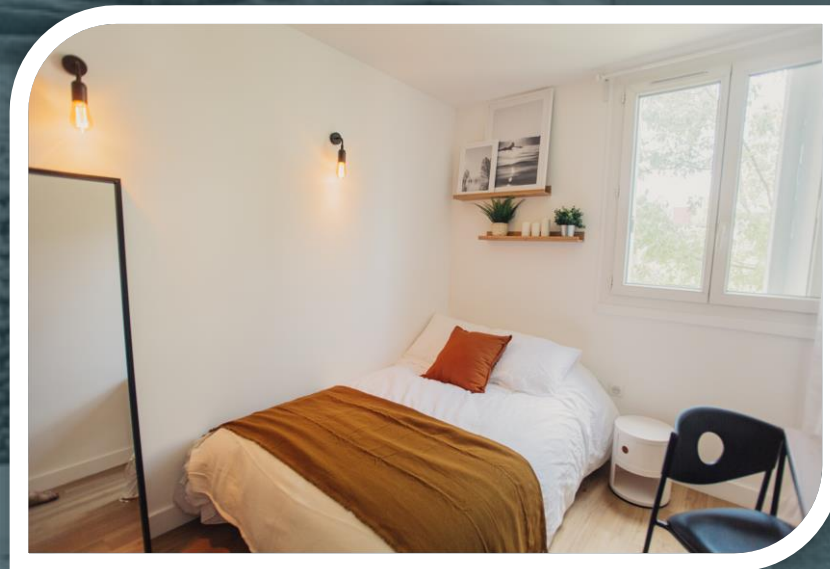
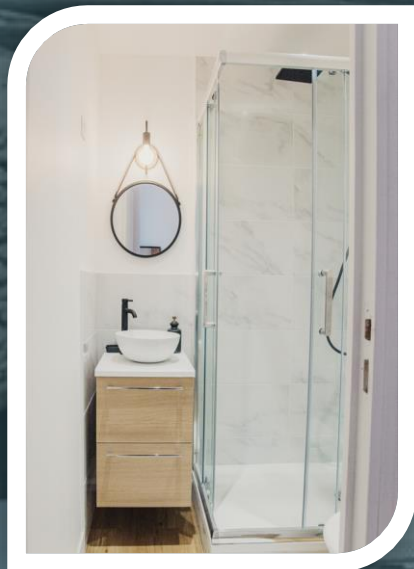
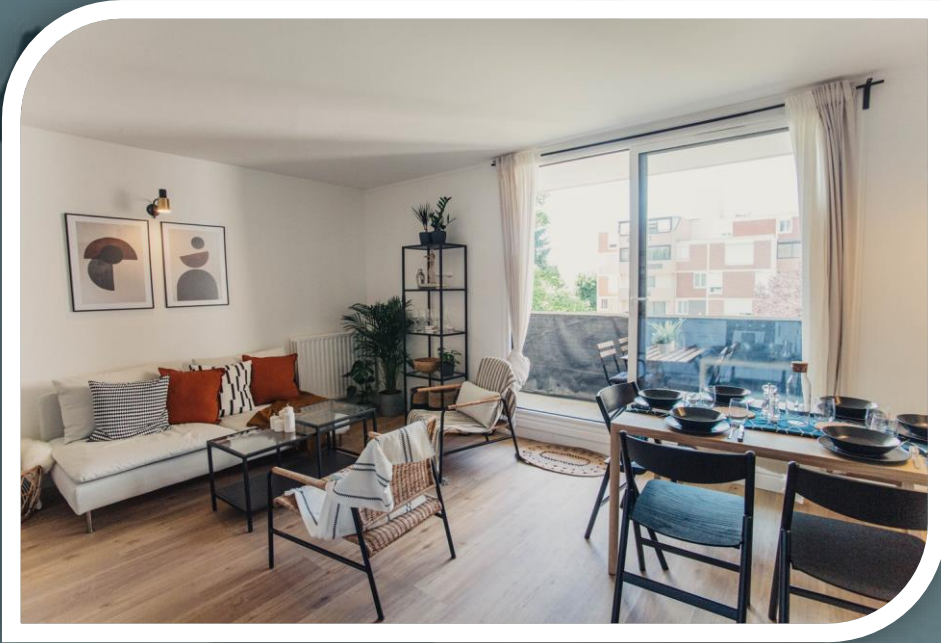
Les locataires auront accès à un **espace commun moderne** avec une cuisine ouverte sur salon ce qui permettra d'avoir un espace convivial pour **rester sur la durée**.



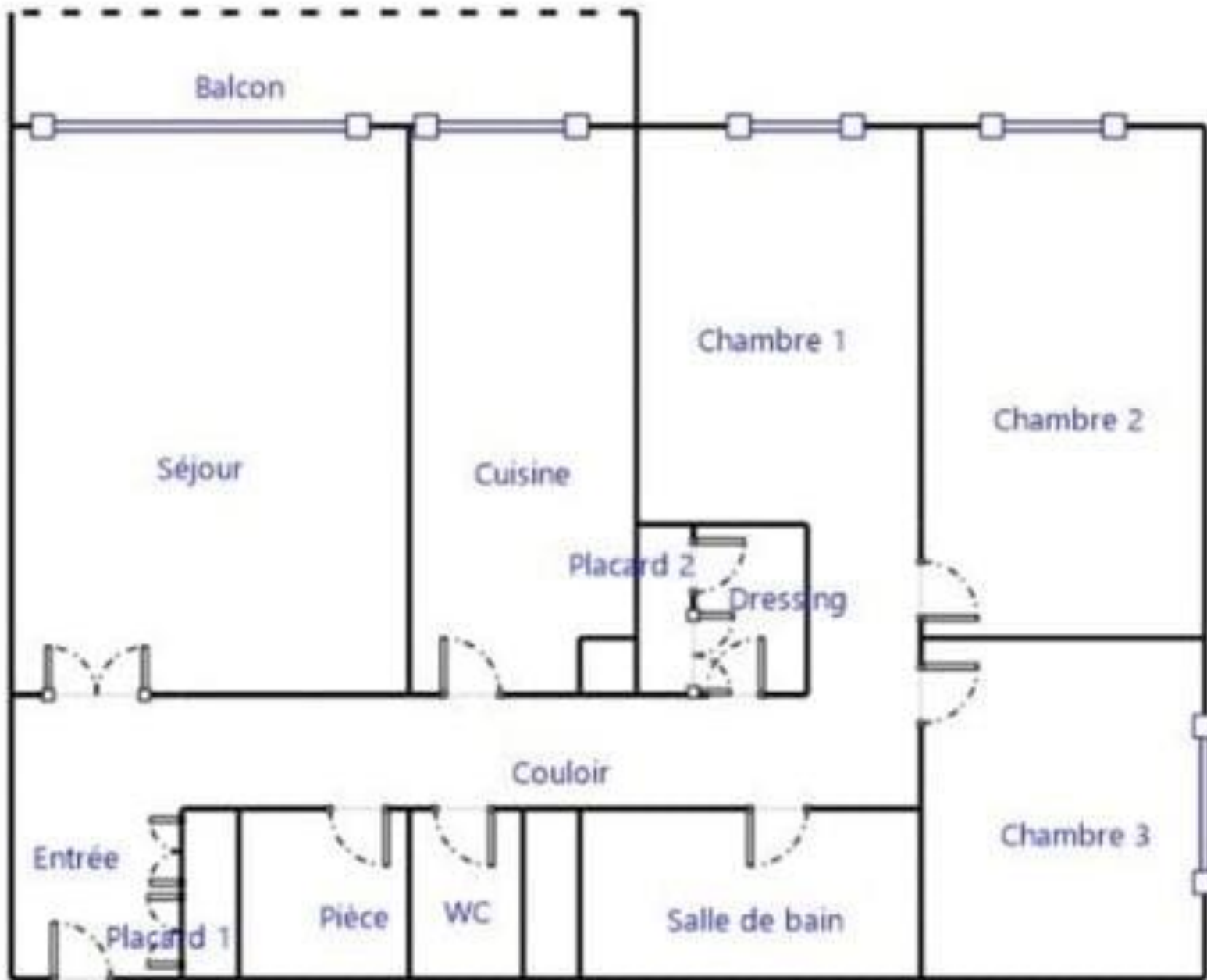
# Photos du bien actuel



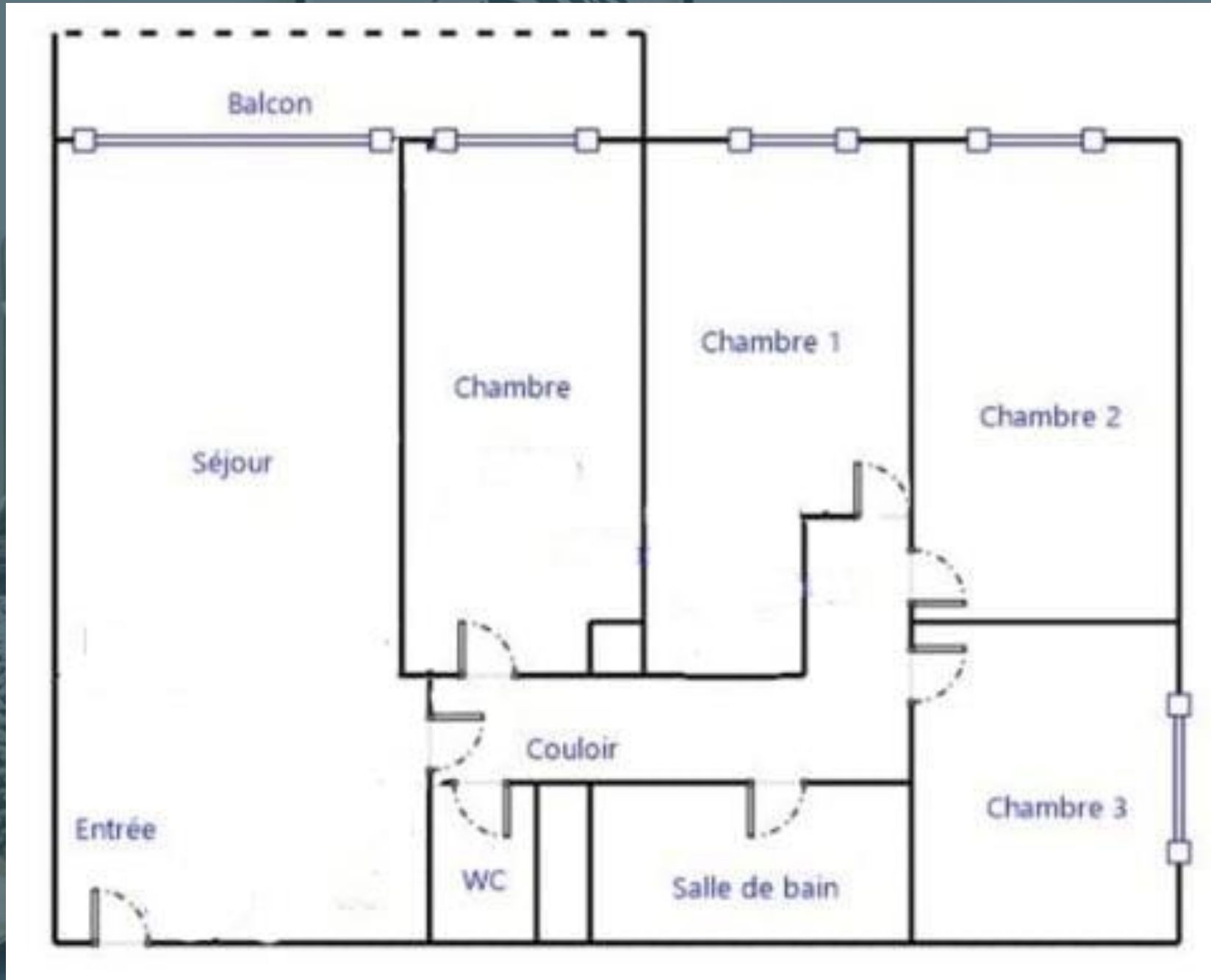
# Projection : Prestations HeyColiving



# Plan du bien actuel



# Plan du bien prévisionnel





# Synthèse financière :

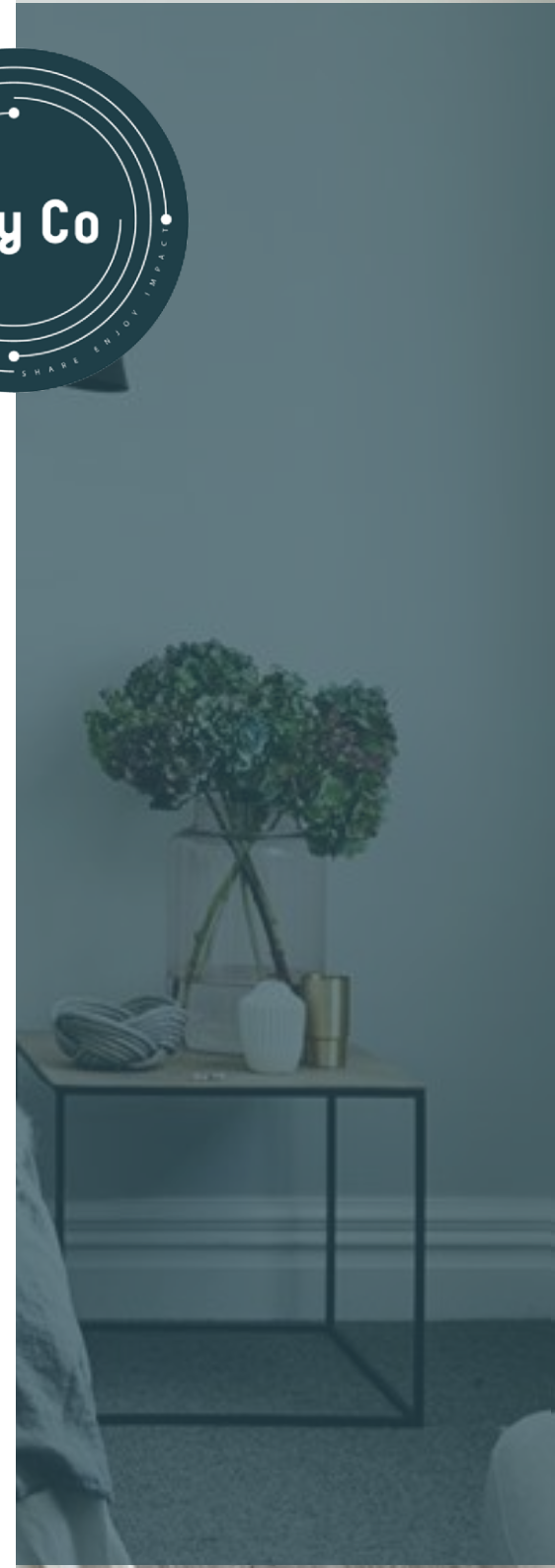


## Prix de revient

INVESTISSEMENT	
Acquisition	170 000
Frais d'intermédiation HeyColiving	10 200
Frais de notaires	13 260
Travaux	80 000
Ameublement	15 000
Frais de courtier / bancaire	1 800
	<b>290 260</b>

Un prix de reviens de 290 000€, avec :

- un cout travaux maitrisé pour ce projet à moins de **1020€/m<sup>2</sup>** ;
  - des frais d'ameublement, pose comprise, de **15 000€** ;
- soit, 2 500€ par chambres et 5 000€ pour les espaces communs.



# Synthèse financière simplifiée :

Revenus des loyers

**+ 2 220€** par mois

Charges

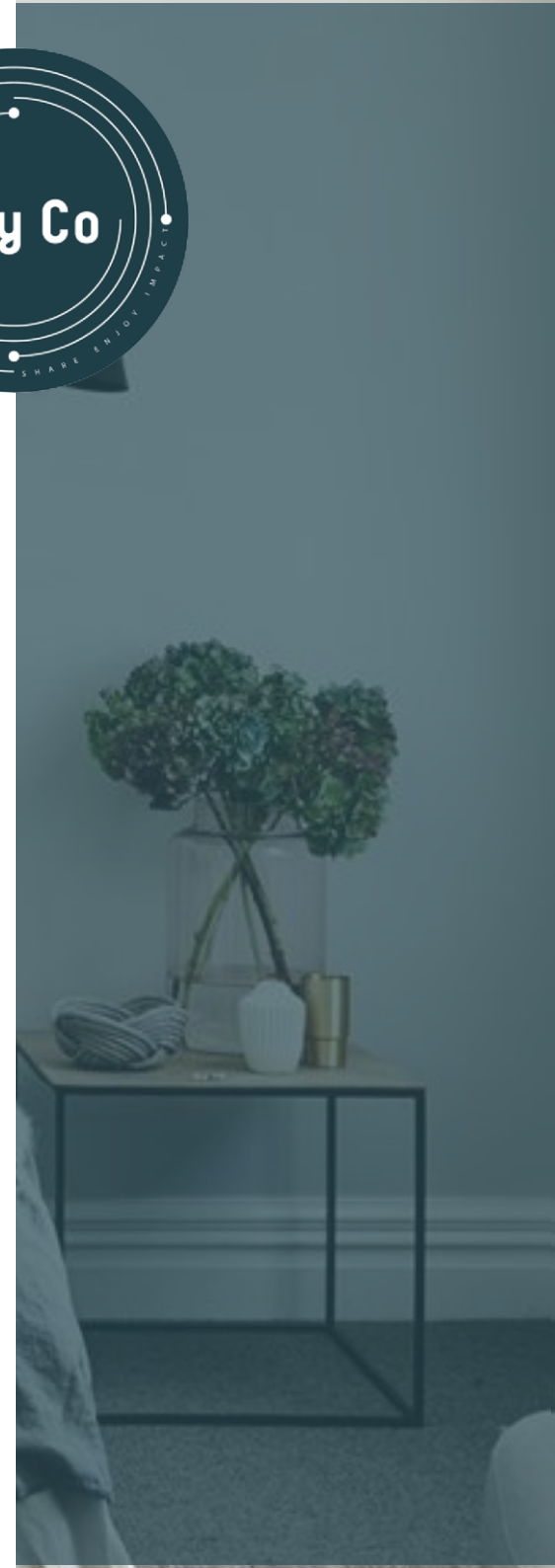
**- 888€** par mois

Mensualité de crédit sur 25 ans

**- 1 021€** par mois

Gain net mensuel pour l'investisseur

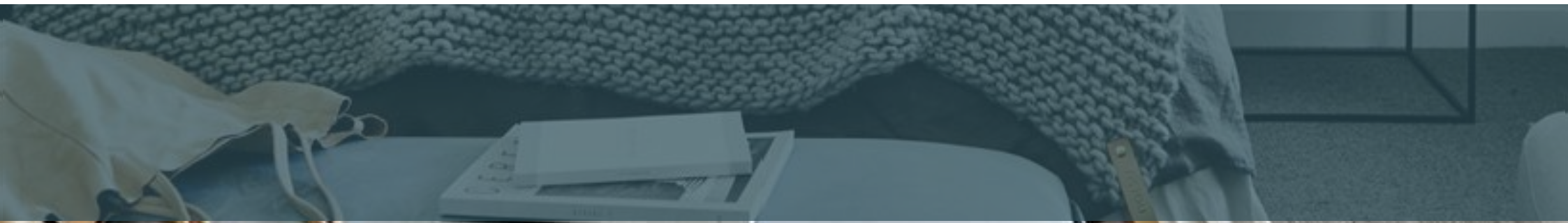
**312 €**  
par mois



# Avertissement :



**Les éléments chiffrés de cette présentation constituent une estimation et n'engagent en rien la responsabilité de la société HeyColiving ou de ses partenaires**



**CONTACTEZ – NOUS !**

**JONATHAN SOULIMAN**  
Conseiller Immobilier  
**TEL : 06 30 72 35 96**



Votre partenaire en  
investissement locatif

**[HTTP://HEYCOLIVING.COM](http://heycoliving.com)**