

# IMMEUBLE NEUF VEFA

France frontière Luxembourgeoise



**PATRICK RECROIX**

Expert et Agent immobilier



**IMMEUBLE DE RAPPORT  
6 APPARTEMENTS  
TERRASSES ET PARKINGS**

---

12 rue de la Liberté,  
57 390 Audun-le-Tiche  
FRANCE

# 1 /

## LE PROJET EN QUELQUES CHIFFRES

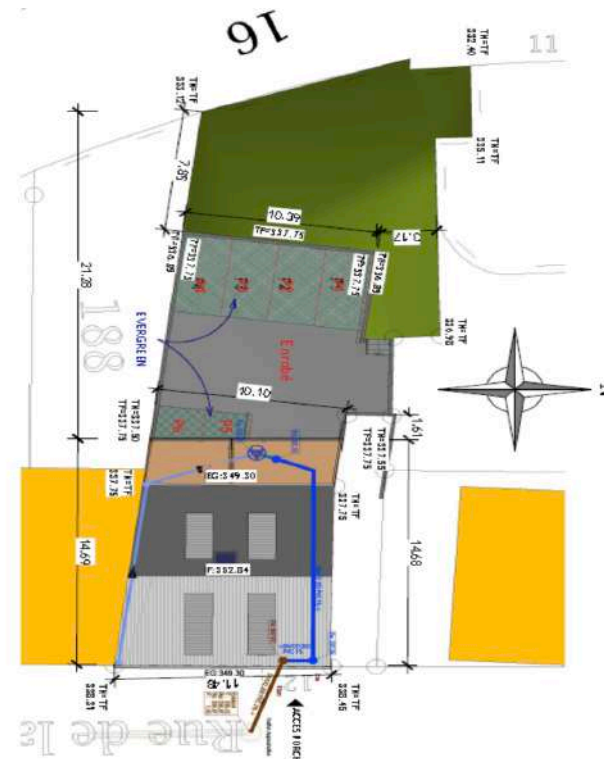
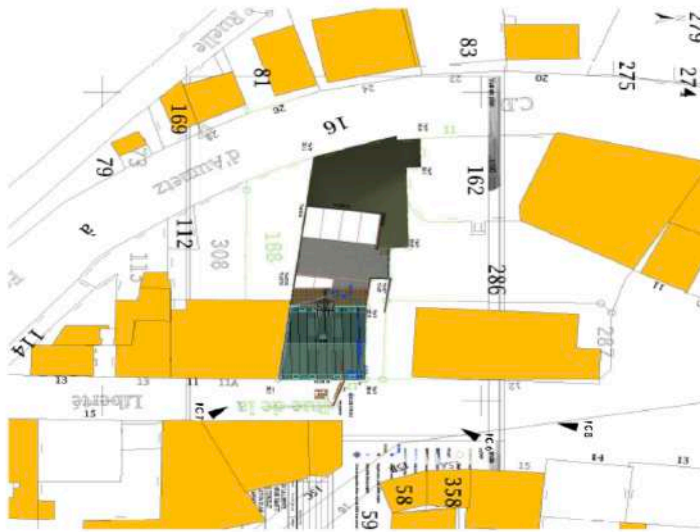
- 4 logements T2 + 2 logements T3 ayant chacun une terrasse privative + parking
- 1 050 000€ TTC : prix de vente
- 57 000€ : loyer annuel prévisionnel / rentabilité la première année de 5.45% et à échange sûrement 9%
- 320 m<sup>2</sup> : surface habitable
- 480 m<sup>2</sup> : surface du terrain
- 2 minutes : de la frontière luxembourgeoise et du centre-ville et sa gare
- 6 stationnements extérieurs privés + 1 box garage privé + 4 caves + 4 celliers
- 2 portes automatiques : 1 accès commun aux stationnements 1 box privé

# 2 /

## PLAN CADASTRAL

12 rue de la Liberté

Terrain : 480 m<sup>2</sup>



AUDUN LE TICHE

CABINET D'ARCHITECTURE LE DUC Philippe  
architecte E.N.S.A.I.S.  
1, rue des Glacis 57 100 THIONVILLE  
Mail : archi-phil@wanadoo.fr Tél ; 06 11 62 08 03  
N° Ordre : 603/32565 N° Siret 341 083 624 00070

SCCV LA LIBERTE  
RESIDENCE DE 6 LOGTS

SITUATION - MASSE

DCE-05

Date : Date de fin Echéance Comme indiqué

# 3/

## VILLE DE AUDUN-LE-TICHE

### Les points essentiels

- Audun-le-Tiche est situé dans le département de la Moselle, à la frontière luxembourgeoise sud, région la plus dynamique, entre **Metz** et **Luxembourg**
- La communauté de communes compte 29 000 habitants
- Secteur très prisé des frontaliers, l'immobilier s'y négocie à des prix croissants chaque année
- La demande en location immobilière est également très forte

### TEMPS

- Esch-sur-Alzette (centre) : 5 minutes
- Longwy : 20 minutes
- Metz : 38 minutes
- Luxembourg Ville : 44 minutes





## ACCÈS

- Autoroute A30 : sorties 7 à Aumetz ou 8 à Crusnes.
- Train : de la Gare de Luxembourg Ville (30 minutes) : desservies par les lignes de l'axe Nancy-Luxembourg

## FACILITÉS

- Situé en plein centre-ville
- Toutes les commodités à deux pas (commerces, santé, écoles...)
- Plusieurs accès dont un contournement neuf accès direct au Luxembourg
- De la gare : 4 minutes à pieds
- De l'autoroute / voie rapide : 5 minutes
- De l'aéroport Findel (LUX) : 24 minutes

## GARE DE AUDUN-LE-TICHE

- Gérée par la sérieuse CFL luxembourgeoise

# 4 /

## **FORCES ET FAIBLESSE DU BIEN**

En résumé

### **Les principaux avantages du bien :**

- Belle rentabilité : 57 000€ par an
- Localisation exceptionnelle : centre-ville, l'emplacement idéal du frontalier
- Bien neuf : aucun travaux pendant 10 ans
- Prestations haut de gamme qualité Luxembourgeoise
- Matériaux de qualité, grands noms uniquement
- Gestion locative : clé en main, possibilité de faire gérer le bien par une agence Luxembourgeoise

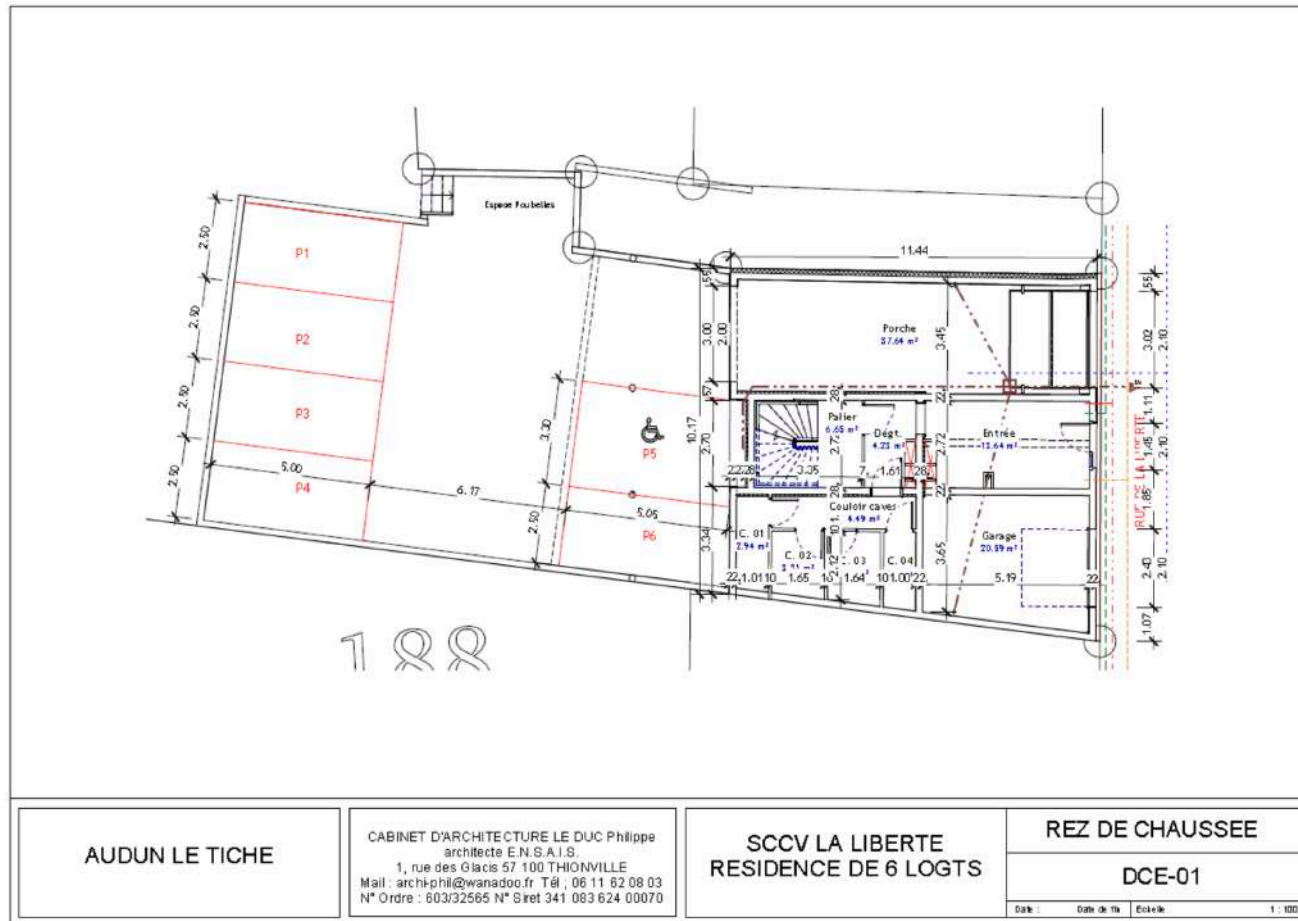
### **L'inconvénient du bien :**

- Livraison dans 18 mois
- Que 6 appartements

# 5 /

## LES VUES ET PLANS

Le rez-de-chaussée

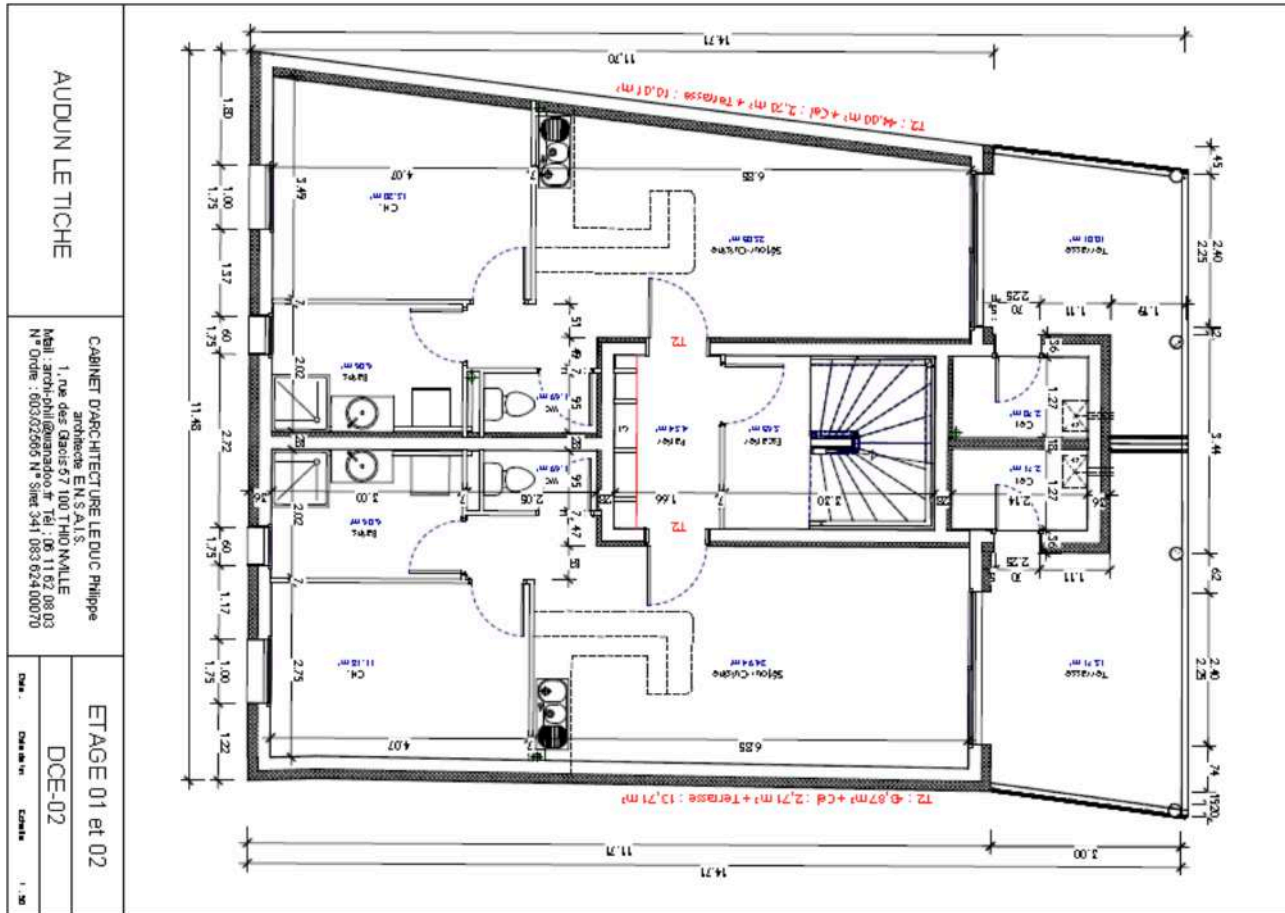




# 6 /

## LES VUES ET PLANS

1er étage et 2ème étage



AUDUN LETICHE

CABINET D'ARCHITECTURE LEDUC Philippe  
 architecte E.N.S.A.T.S.  
 1, rue des Glacis 67 100 THIONVILLE  
 Mail : archi-phil@wanadoo.fr Tél : 06 11 82 08 03  
 N° Ordre : 603625965 N° Siret 341 083 624 00070

ETAGE 01 et 02

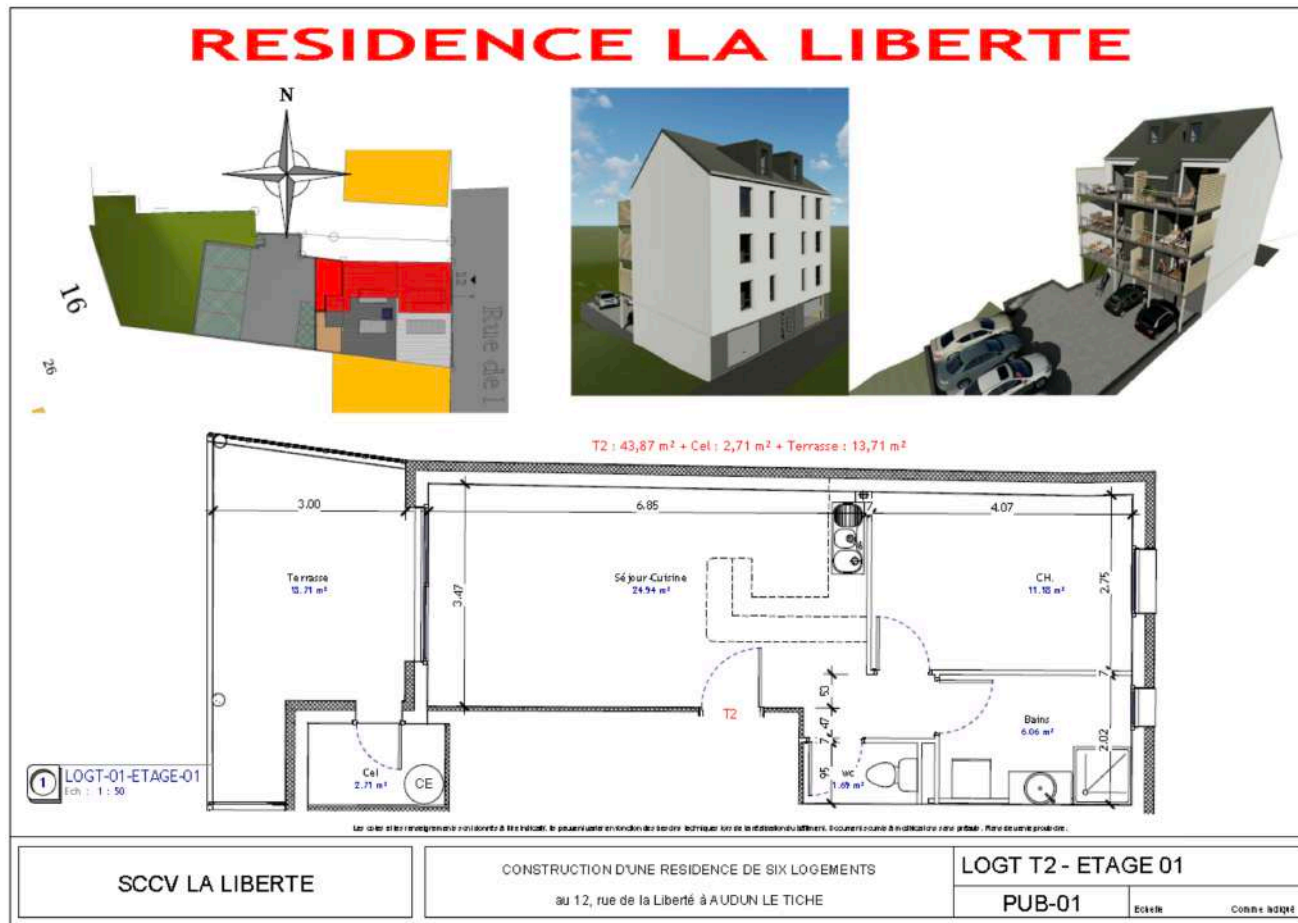
DCE-02

CMR : CMA M V : CMA M V : 1, 20



# 8 /

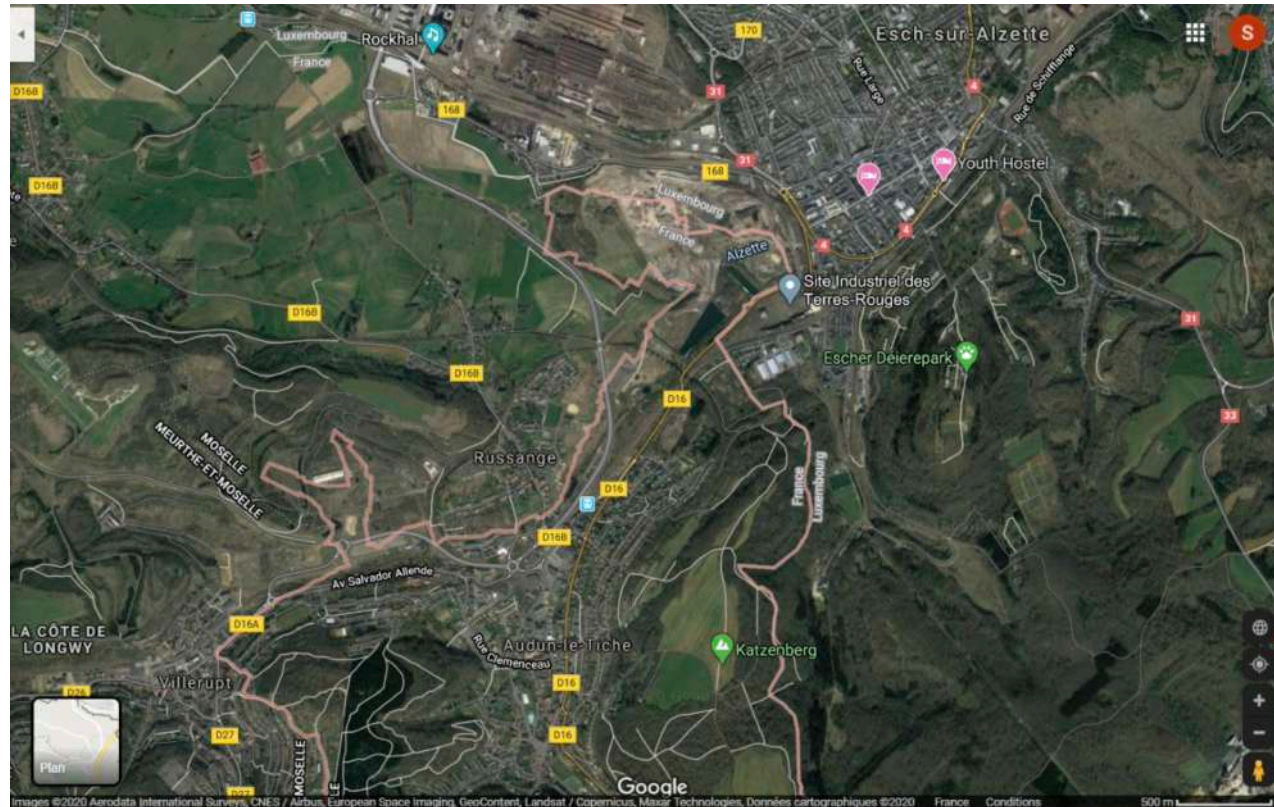
## RÉSIDENCE LA LIBERTÉ



# 9 /

## EN CONCLUSION

Ce qu'il faut retenir



- Un bien haut de gamme idéalement situé, à forte rentabilité
- Une valeur foncière qui va augmenter
- Un rendement locatif, qui va fortement augmenter, pour atteindre, sûrement les 9%

## PLUSURIMMO, une équipe à votre service !



**PATRICK RECROIX**  
Expert et Agent immobilier

 06 11 59 14 91

 [patrick@plusurimmo.fr](mailto:patrick@plusurimmo.fr)



  
PLUSURIMMO

