

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

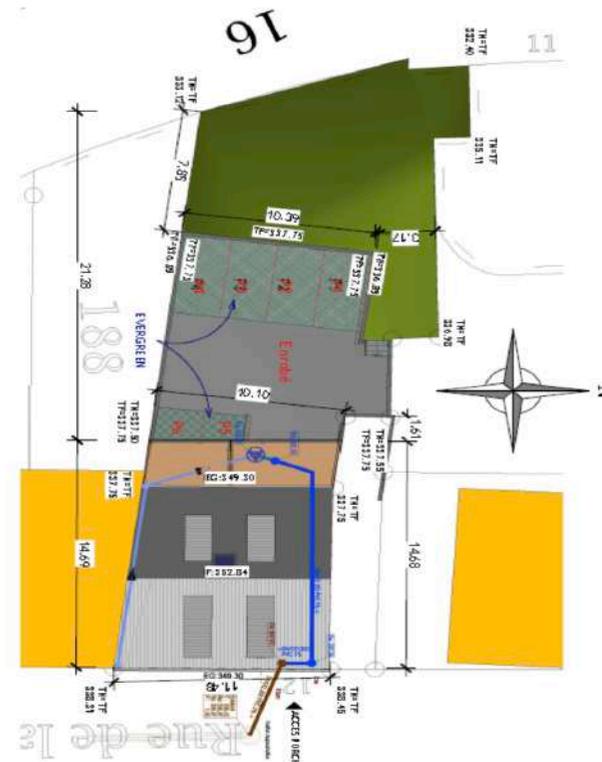
- 4 logements T2 + 2 logements T3 ayant chacun une terrasse privative + parking
- 1 050 000€ TTC : prix de vente
- 57 000€ : loyer annuel prévisionnel / rentabilité la première année de 5.45% et à échange sûrement 9%
- 320 m² : surface habitable
- 480 m² : surface du terrain
- 2 minutes : de la frontière 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 m²



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

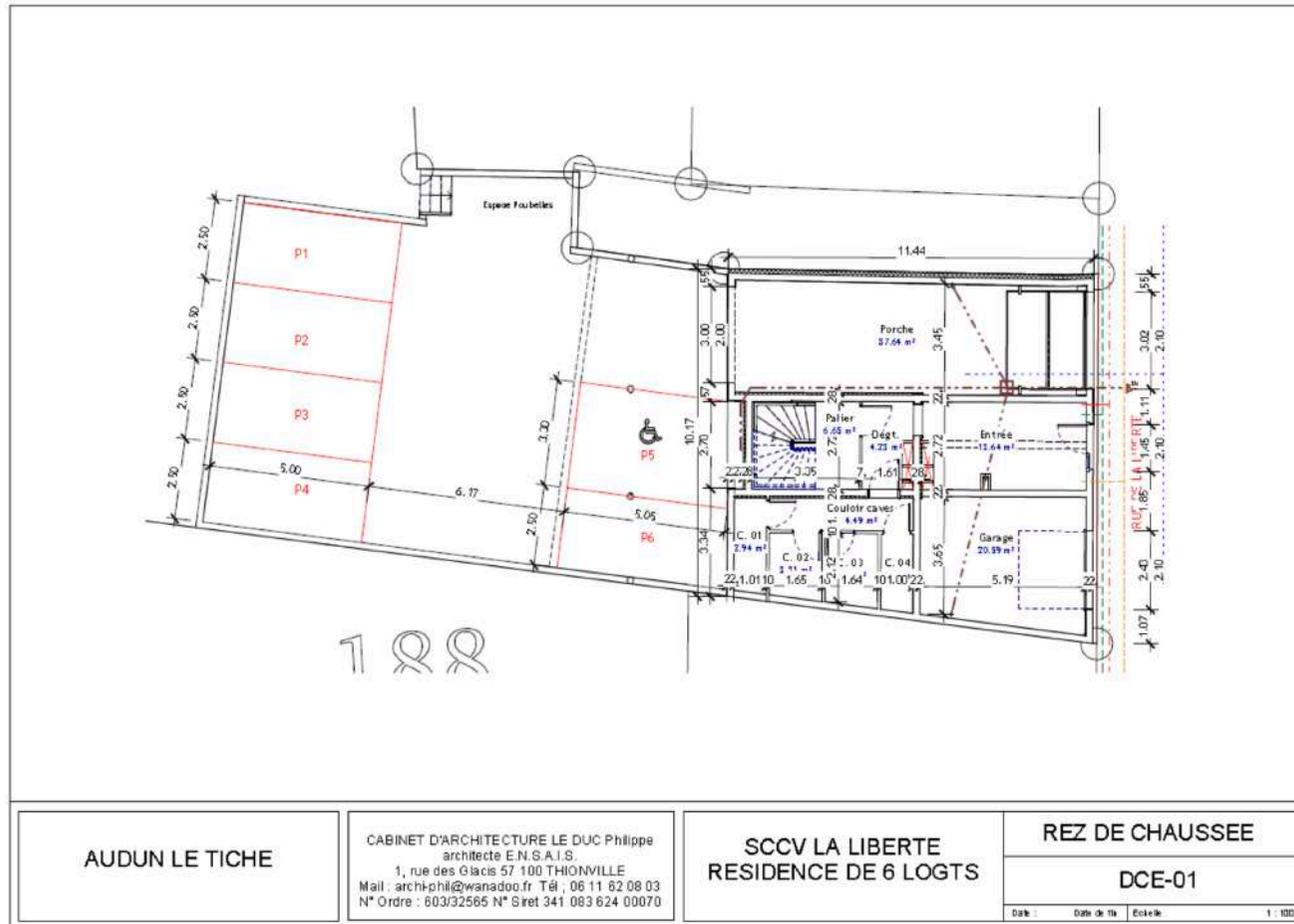
L'inconvénient du bien :

- Livraison dans 18 mois
- Que 6 appartements

5 /

LES VUES ET PLANS

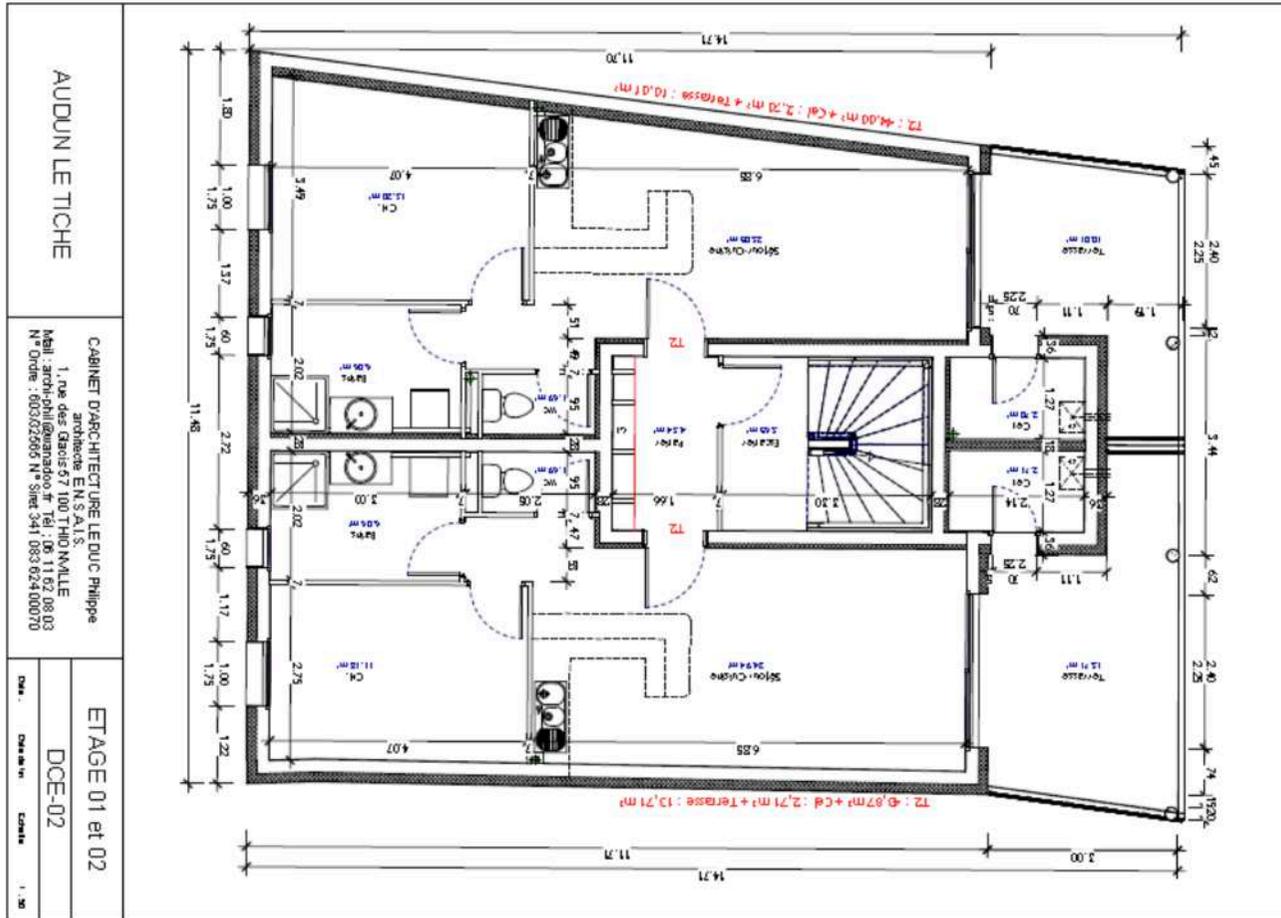
Le rez-de-chaussée



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

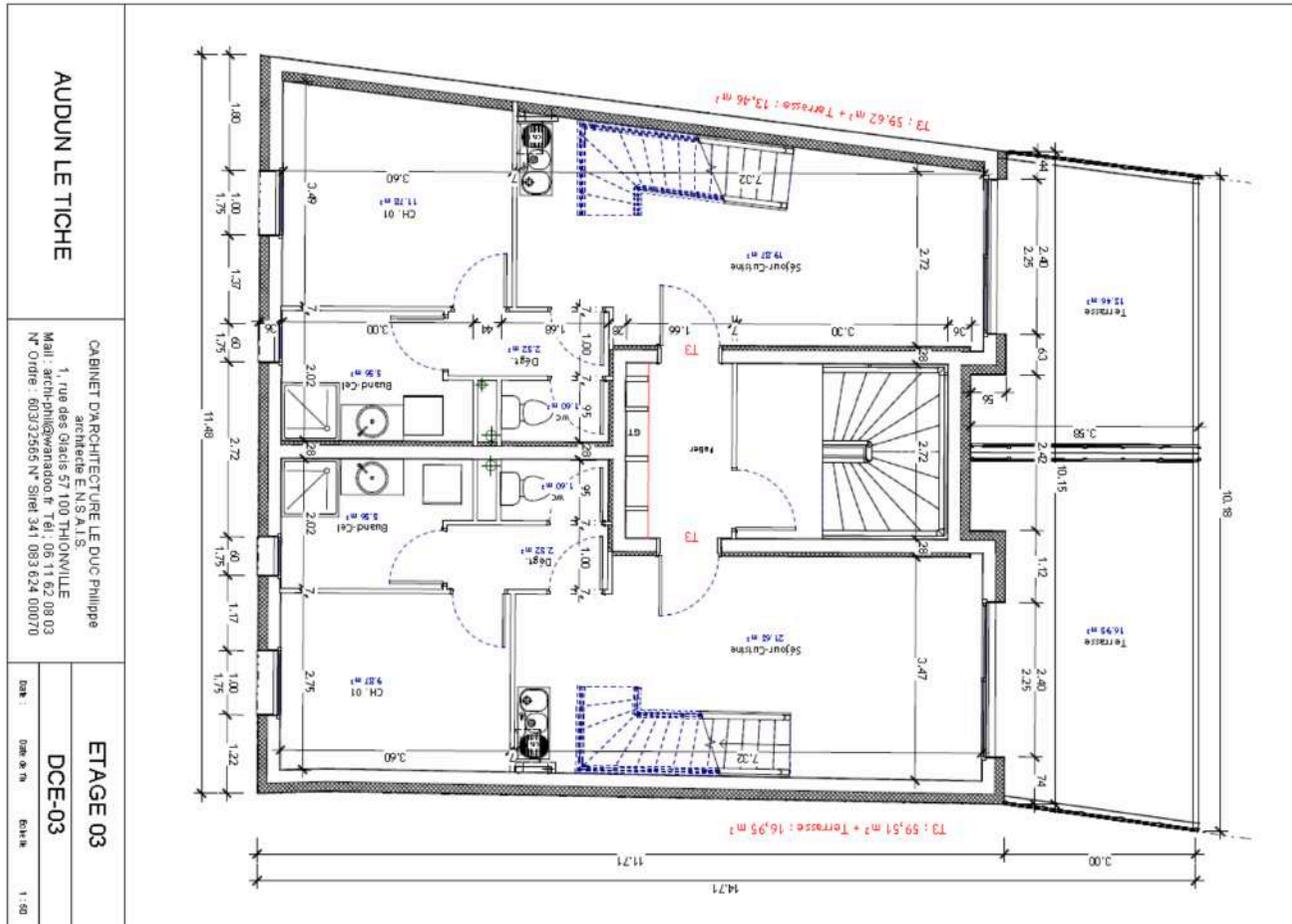
DCE-02

CMR : CHA M V : CMI M : 1, 20

7 /

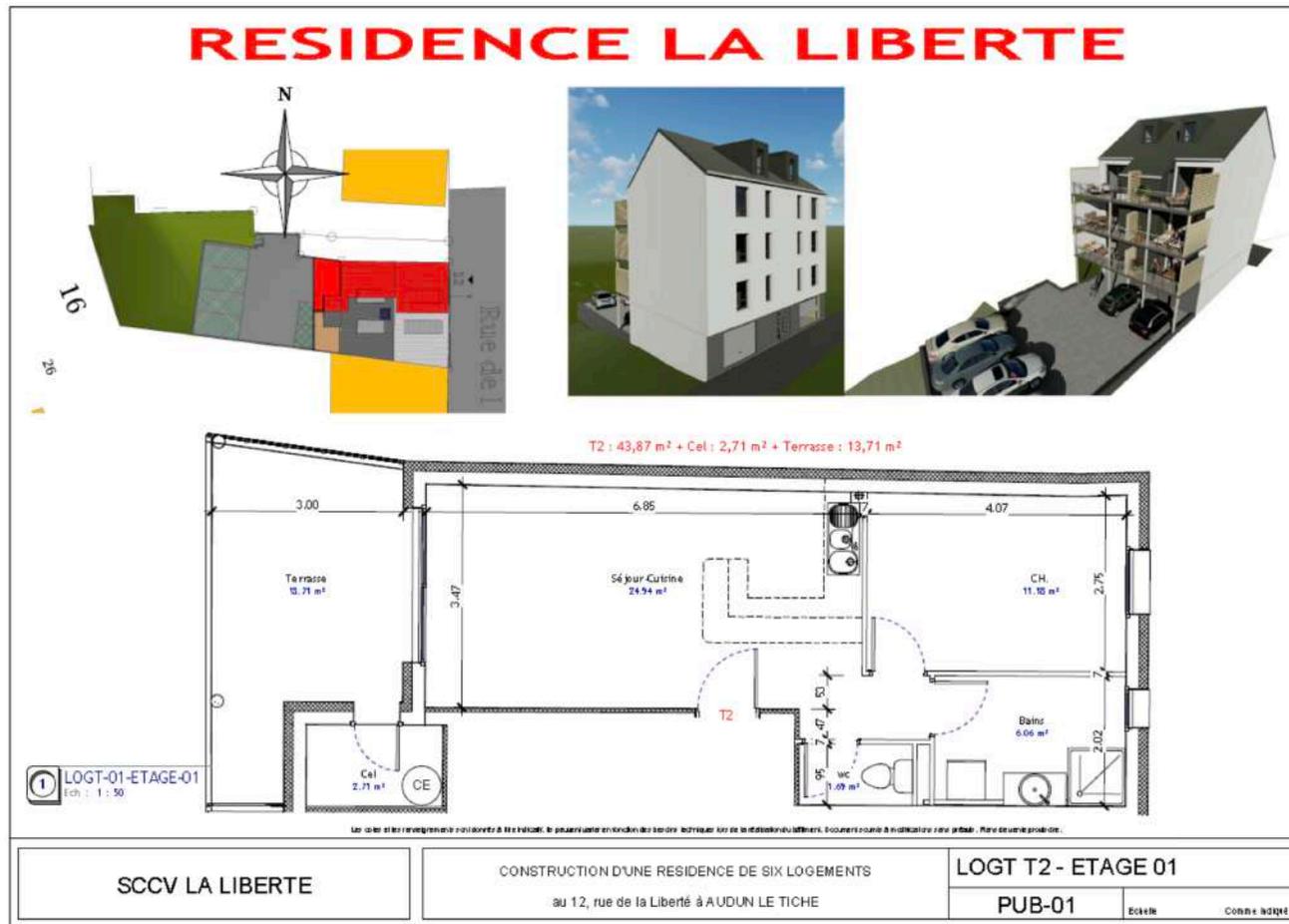
LES VUES ET PLANS

3ème étage



8 /

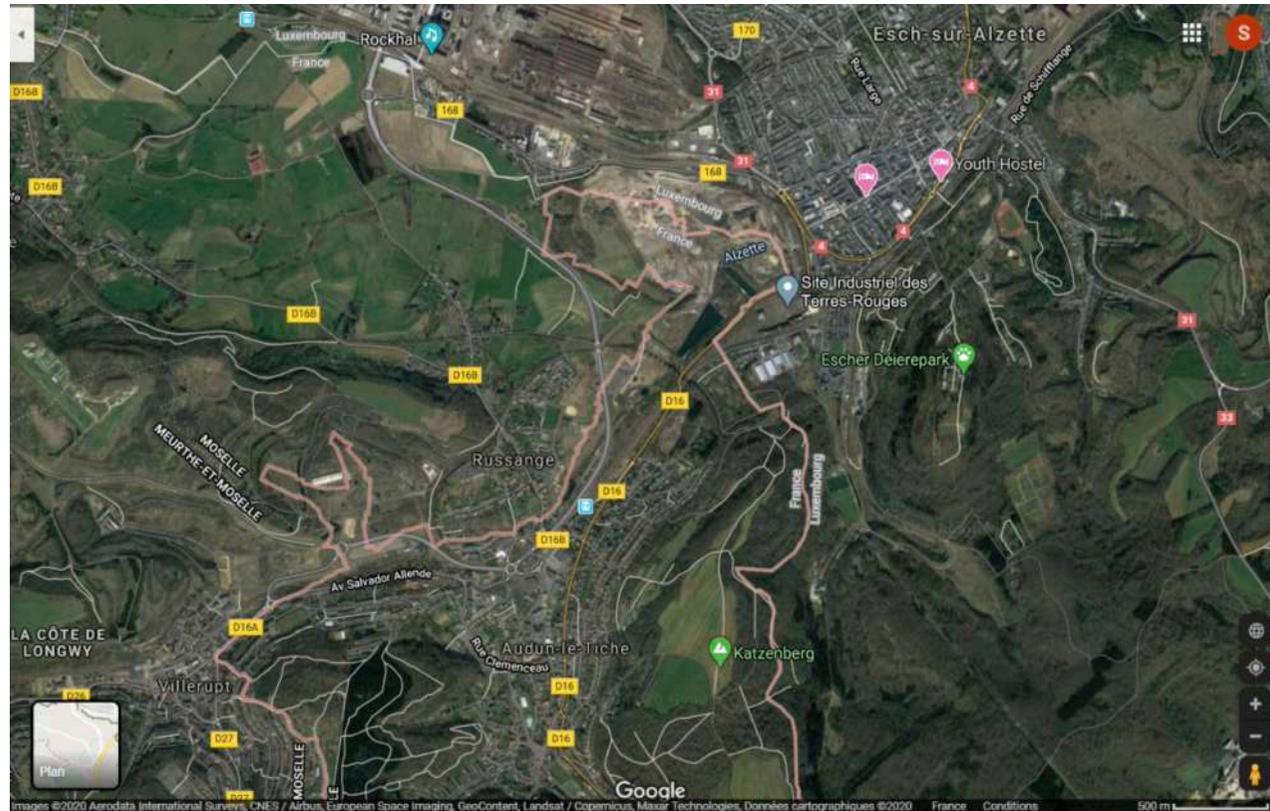
RÉSIDENCE LA LIBERTÉ



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




PLUSURIMMO



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS
DE L'IMMOBILIER
(DEPUIS 1963)