

# Immeuble à Livry-Gargan 46 Boulevard de Chanzy



# L'environnement de l'immeuble



- Immeuble situé à 500 m du transilien le reliant à Paris
- Bien positionné sur l'artère principale de Livry-Gargan
- Présence de commerces à proximité
- 80 hectares d'espaces verts à Livry-Gargan soit 22% d'espaces verts
- Ville comportant environ 50 000 habitants

# Les caractéristiques de l'immeuble

- Immeuble de 850m<sup>2</sup>
- Immeuble comprenant 3 étages
- Commerce en rez-de-chaussée et au sous-sol enseigne « Carrefour City » d'environ 508m<sup>2</sup>
- Entrée indépendante dans l'immeuble
- Parking aérien à l'arrière de l'immeuble
- Appartements de type T1 et T3, mêmes dimensions sur chaque étage
- Balcons pour chaque appartement

# Les informations financières

Bien	Etage	Surface	Échéance du bail	Loyer annuel HT	Valeur locative marché: 16,84€/m2	Prix au m2	Prix HT
Local	RDC + sous-sol	508m2	01/02/2008 – 31/01/2020	68.446€	68.446€	600.000€ (25% de la moyenne des deux derniers CA)	
T1	1 <sup>er</sup>	44m2	01/02/1999 – 31/01/2020	7.110€	8.891,52€	3.335€	146.776€
T3	1 <sup>er</sup>	67m2	/	/	13.539,36€	3.355€	224.792€
T1	2 <sup>ème</sup>	44m2	01/03/2016-28/02/2019	6.480€	8.891,52€	3.441€	151.440€
T3	2 <sup>ème</sup>	67m2	01/02/2002 – 31/01/2020	10.219€	13.539,36€	3.441€	231.894€
T1	3 <sup>ème</sup>	44m2	11/03/2016-10/03/2019	6.540€	8.891,52€	3.547€	156.104€
T3	3 <sup>ème</sup>	67m2	/	/	13.539,36€	3.547€	238.996€
<b>TOTAUX</b>				<b>98.795€</b>	<b>135.738,64€</b>		<b>1.750.000€</b>
<i>Honoraires d'agence d'un montant de 5% HT soit 87.500€</i>						<b>TOTAL TTC:</b>	<b>1.855.000€</b>

# Le plan d'un étage

