

IMMEUBLE DE RAPPORT

53 Avenue Dampierre

Valenciennes



Ville de Anzin

Anzin est une petite commune située en banlieue de Valenciennes. Historiquement, elle est connue pour être le premier site du bassin minier du Nord-Pas-de-Calais où la houille était exploitée.

Très idéalement situé à quelques minutes de Valenciennes, Anzin est traversé par 2 lignes de tram permettant de rejoindre Valenciennes rapidement. Les résidents de la commune peuvent profiter de toutes les commodités sur place, dont plusieurs écoles, de la maternelle au lycée, des boulangeries, pharmacies ou encore des supérettes.



Idéalement situé à Anzin, cet immeuble de rapport se trouve à proximité de tous les commerces et commodités. Proche des transports en commun, plusieurs lignes de tram ou de bus permettent de rejoindre Valenciennes en quelques minutes.

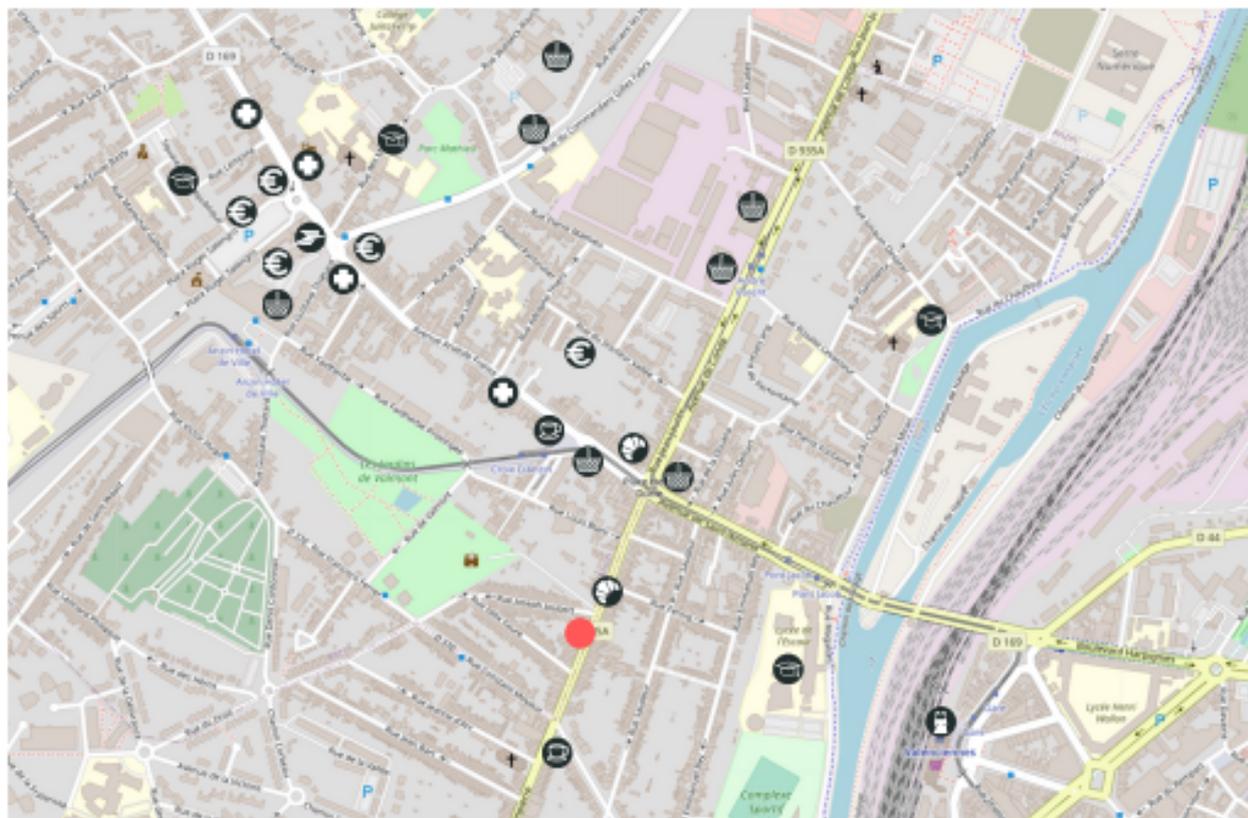
Prochainement réhabilité, il se composera de :

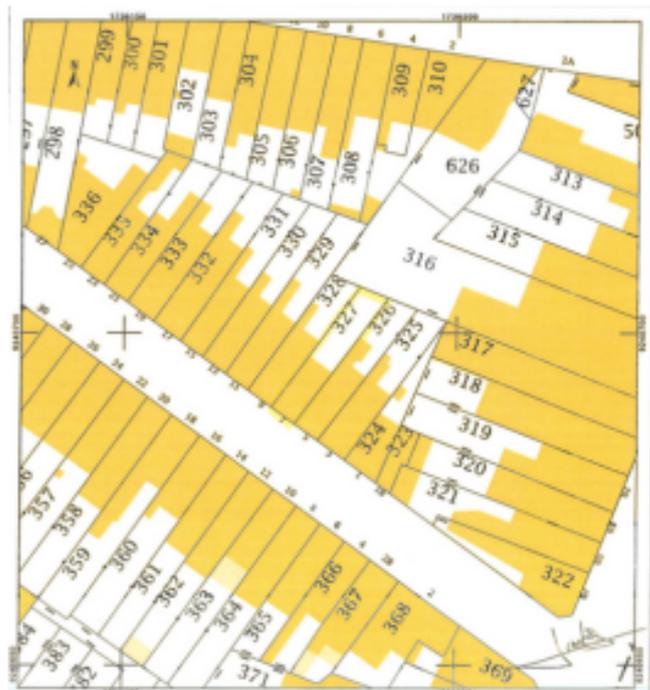
- ▶ **2 maisons**
- ▶ **RDC** : 10 bureaux à louer indépendamment
- ▶ **1er étage** : 3 appartements T2
- ▶ **2ème étage** : 3 appartements T2

Les bureaux sont divisés en 2 projets. Ici, pour ce projet, seuls les bureaux 8 à 10 sont concernés.



-  Projet
-  Boulangerie
-  Banque
-  Commerce
-  Pharmacie
-  Café restaurant
-  La poste
-  École
-  Gare







FAÇADE BULEVARD IMPÉRIAL



FAÇADE COUR ARRIÈRE



PHOTOS DES INTÉRIEURS







**À proximité immédiate
de Valenciennes**

Prix au m² attractif

Rentabilité élevée

**Stationnement gratuit
à proximité**

Dividom propose une solution d'investissement innovante et simplifiée pour permettre à tous d'investir dans l'immobilier. Grâce à votre accès à votre espace personnel «La communauté» vous suivez votre investissement en ligne quand vous le souhaitez, en temps réel et en quelques clics. Vous avez accès à :



Un fil d'actualités



Un coffre fort documents



Une galerie photo



L'état financier de votre investissement



La valeur des parts



Un système de votation



Les loyers perçus



L'état des aménagements

Dividom agit comme un véritable chef d'orchestre de votre projet immobilier et met en relation tous les acteurs immobiliers pour optimiser votre investissement.

Taux de distribution annuel 8,21%

Loyer annuel	21 600€
Frais de gestion	1 080€
Frais Dividom	1 080€
PNO	430€
Frais bancaire	120€

Budget total 230 000€

Prix net vendeur	170 000€
Frais de notaire	13 600€
Trésorerie	1 930,93€
Frais Dividom	18 312€
Travaux	12 000€
Frais divers	13 657,07€
Frais enregistrement SCI	500,00€



FINANCEMENT EN CAPITAL 115 000€

LA SCI à l'IS permet de bénéficier de l'amortissement du bien. Les revenus immobiliers générés seront taxés à l'impôt sur les sociétés.

Les dividendes distribués et les intérêts du compte courant d'associés seront taxés à l'impôt sur les revenus de chaque associé au prorata du nombre de parts qu'il détient ou au PFU (Prix Forfaitaire Unique).



FINANCEMENT EN CCA 115 000€

L'utilisation du compte courant d'associé permet de vous distribuer des revenus complémentaires obtenus grâce aux loyers générés par le projet et non fiscalisés

Parts disponibles.....	92
Prix/part.....	2 500€
Montage juridique.....	SCI à l'IS

LOCATAIRE DU LOCAL COMMERCIAL



Waouh

les Micro-crèches

On les retrouve déjà dans plusieurs communes du Nord et du Pas-de-Calais

Hénin-Beaumont

Douai

Auchel

Givenchy-en-Gohelle



Waouh est une franchise de micro-crèches permettant à des professionnels de la petite enfance ou des passionnés d'ouvrir leur propre structure "clé en main"

PLANNING PRÉVISIONNEL

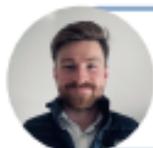




Alban BREIG

07 84 95 60 48

alban.breig@dividom.com



Valentin SENECHAL

07 84 96 29 55

valentin.senechal@dividom.com



Mathis COSSE

06 95 50 73 02

mathis.cosse@dividom.com



Jules Caulliez

06 67 50 66 23

jules@dividom.com



Matthieu Causeret

06 83 58 06 77

Matthieu.causeret@dividom.com