

**HeyColiving**

Votre partenaire  
en investissement locatif

**Boissy-Saint-Léger**

**Appartement de 4 chambres  
et 1 suite  
en Coliving**



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

## Résumé :



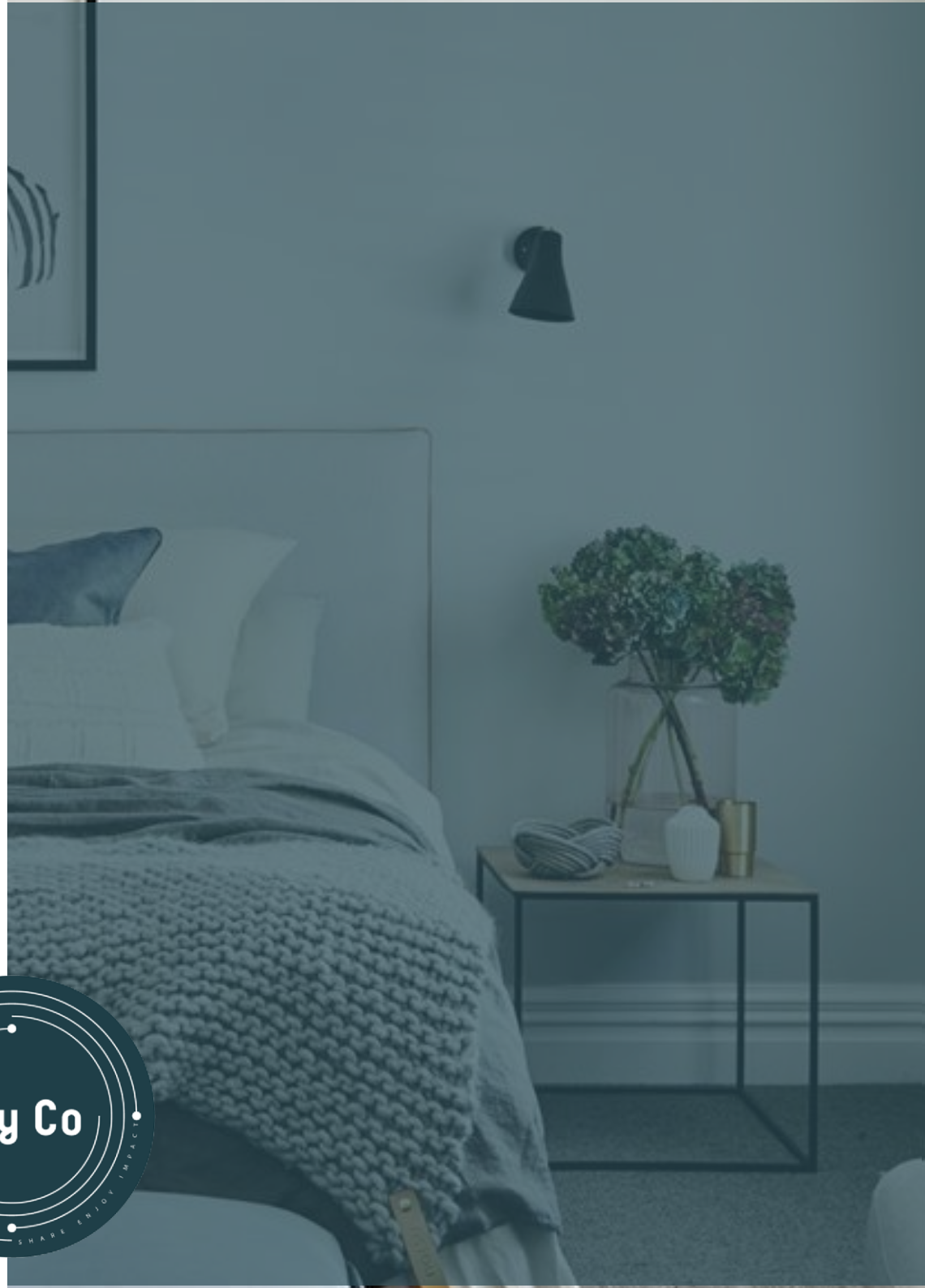
Investissement :  
**402 420€**



Rendement brut :  
**7,9 %**



Rendement Net :  
**5,1 %**





# Emplacement :

---

## Zones d'activités économiques



Sa position proche de Paris, ainsi que la ligne A qui lui en donne un accès très rapide permet d'attirer les jeunes dynamiques qui cherchent un peu de calme sans trop s'éloigner de leur lieu de travail.

## 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 Boissy-Saint-Léger à **4 minutes à pied** de l'appartement. Cette ligne permettant d'être à Paris en moins de 25 minutes.

# Description :

## Le bien dans l'état actuel

Le bien de 97m<sup>2</sup> se compose actuellement :

- De **4 chambres** de 8 à 12 m<sup>2</sup>;
- D'une salle de bain commune ;
- D'une salle douche avec toilette ;
- D'un séjour avec cuisine ouverte ;
- De 3 espaces buanderie/dressing.

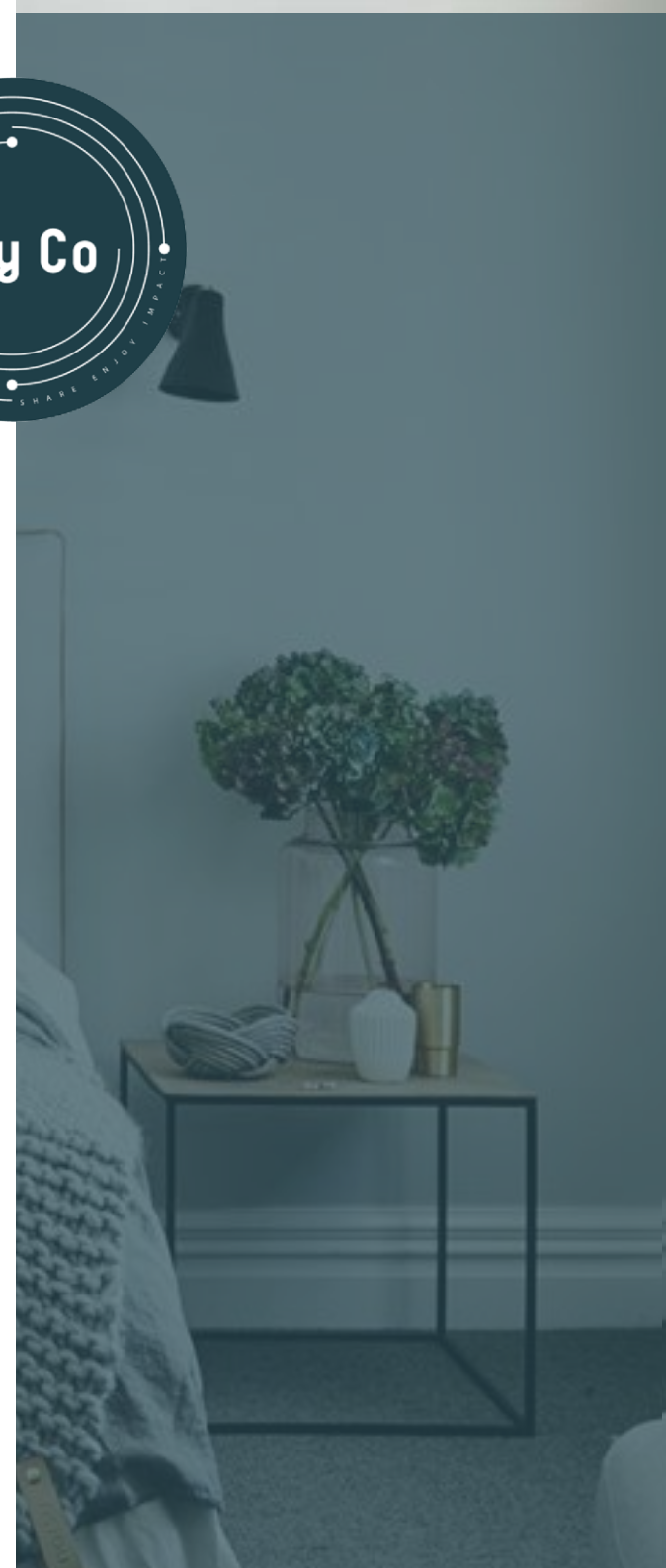
## La transformation

Le projet de rénovation consiste à :

- Créer **1 suite** dans la cuisine ;
- Agrandir la chambre a coté du salon dans le salon ;
- Ouvrir la salle a manger sur l'entrée et le dressing pour y créer une cuisine pour donner un grand espace de vie commune ;
- Créer **1 salle d'eau** dans la buanderie ;

L'ensemble donnera un bien **attractif à la location**, avec 4 chambres et 1 suite.

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



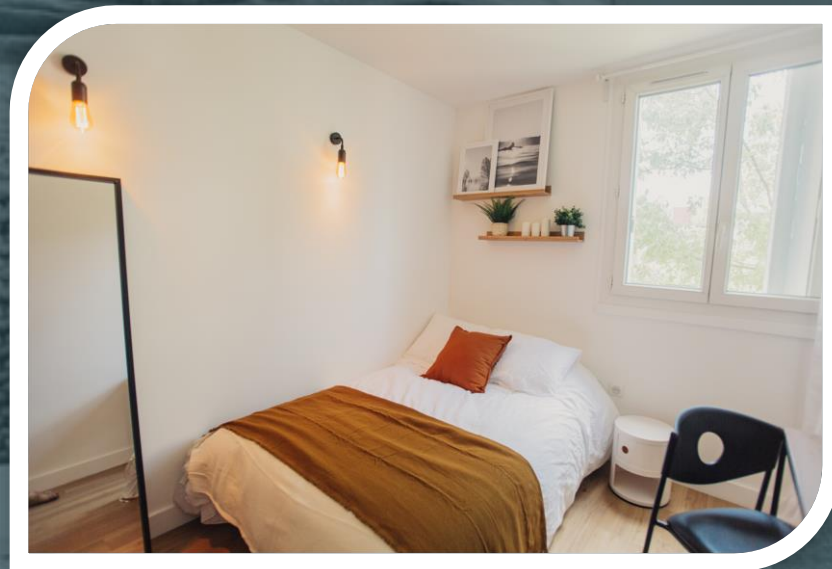
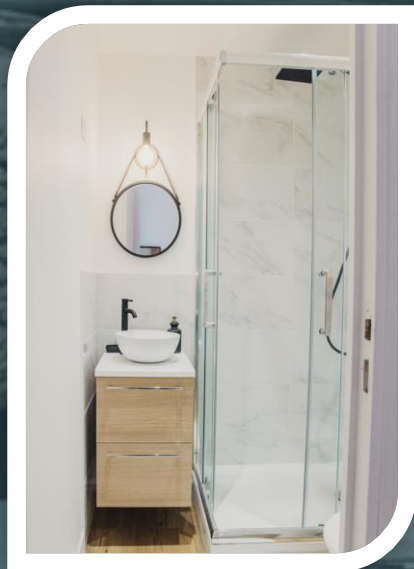
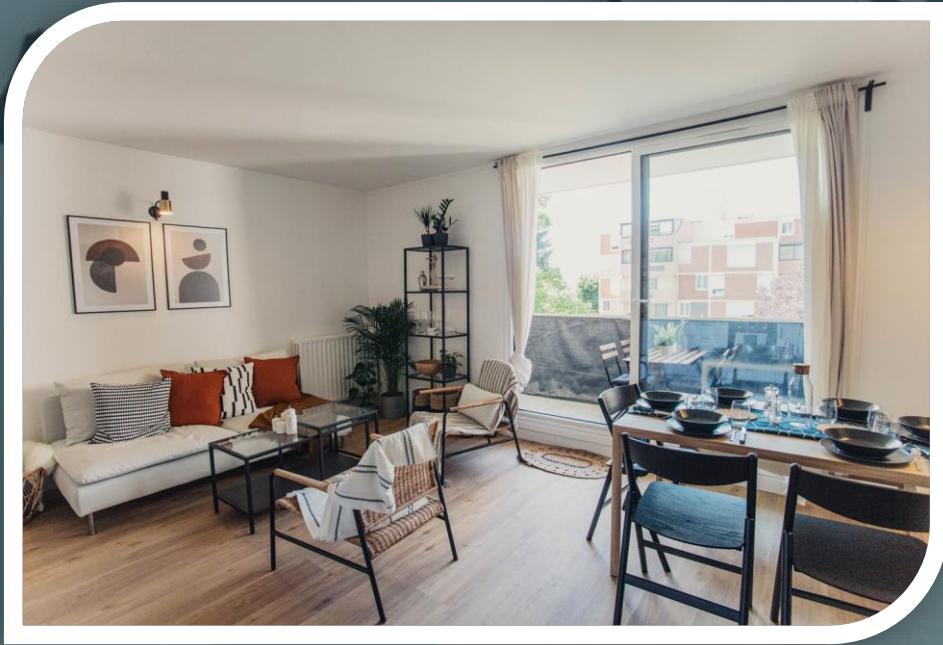
## Photos du bien actuel



# Photos du bien actuel

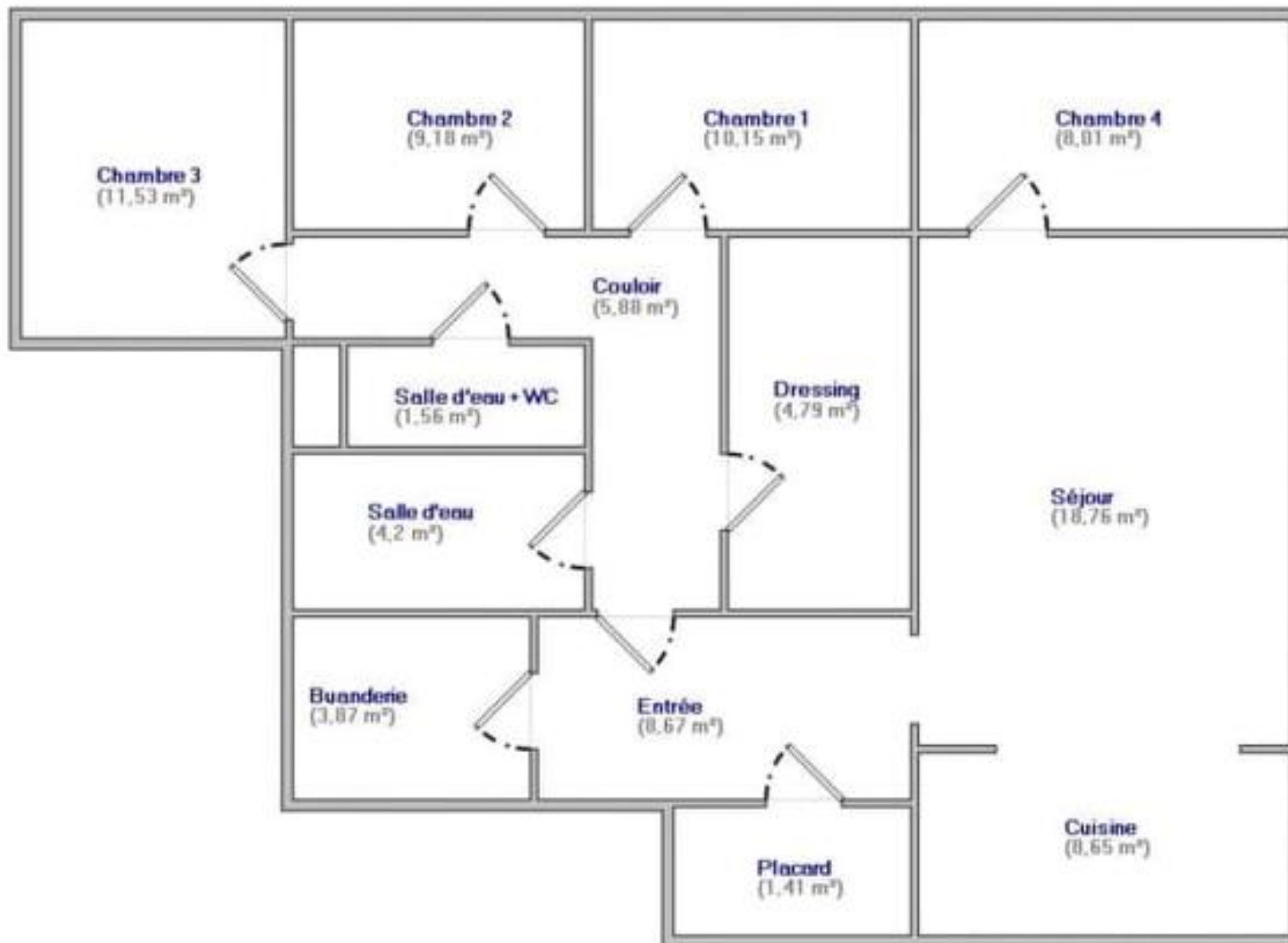


# Projection : Prestations HeyColiving

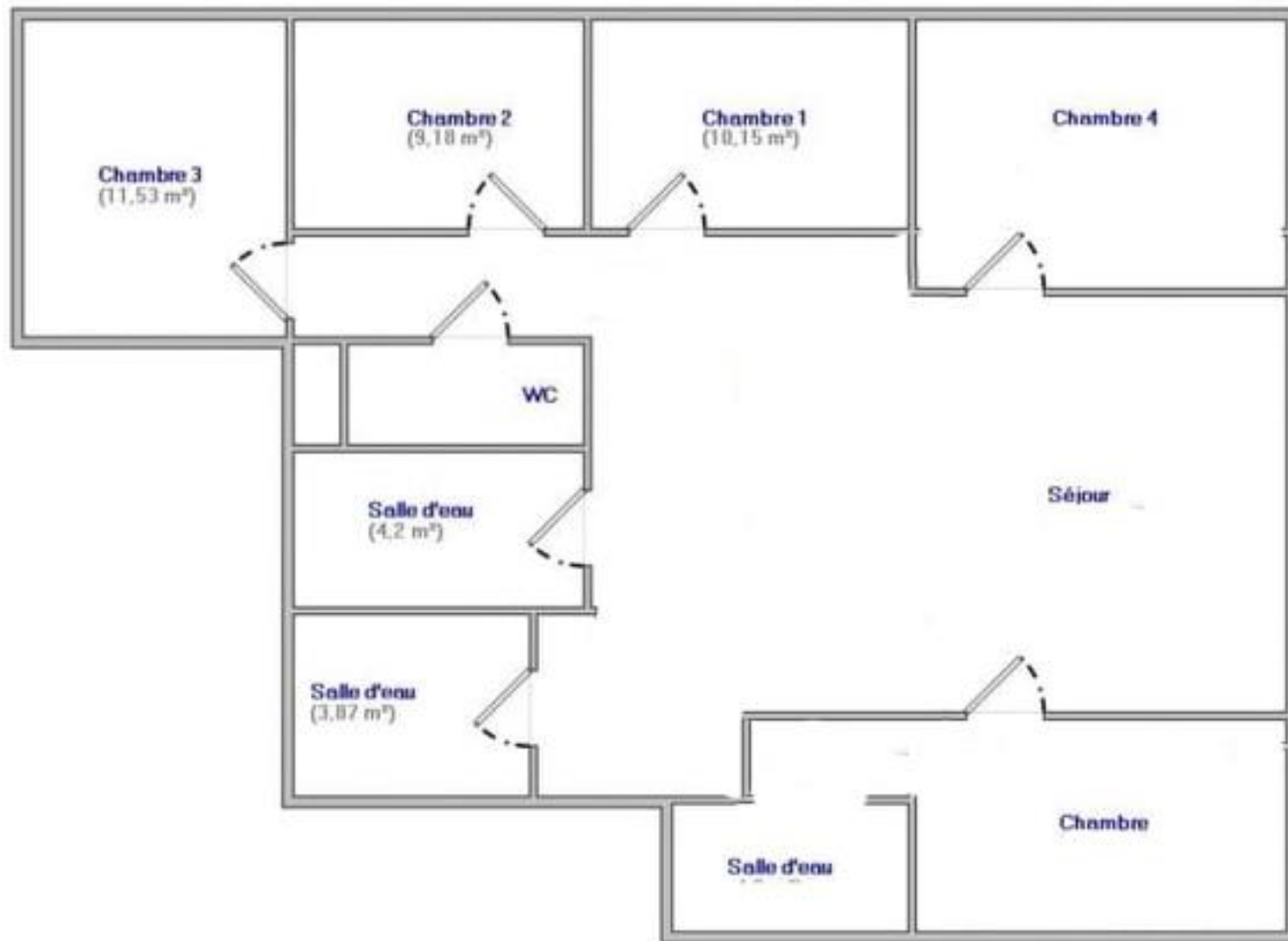




# Plan du bien actuel



# Plan du bien prévisionnel



# Synthèse financière :

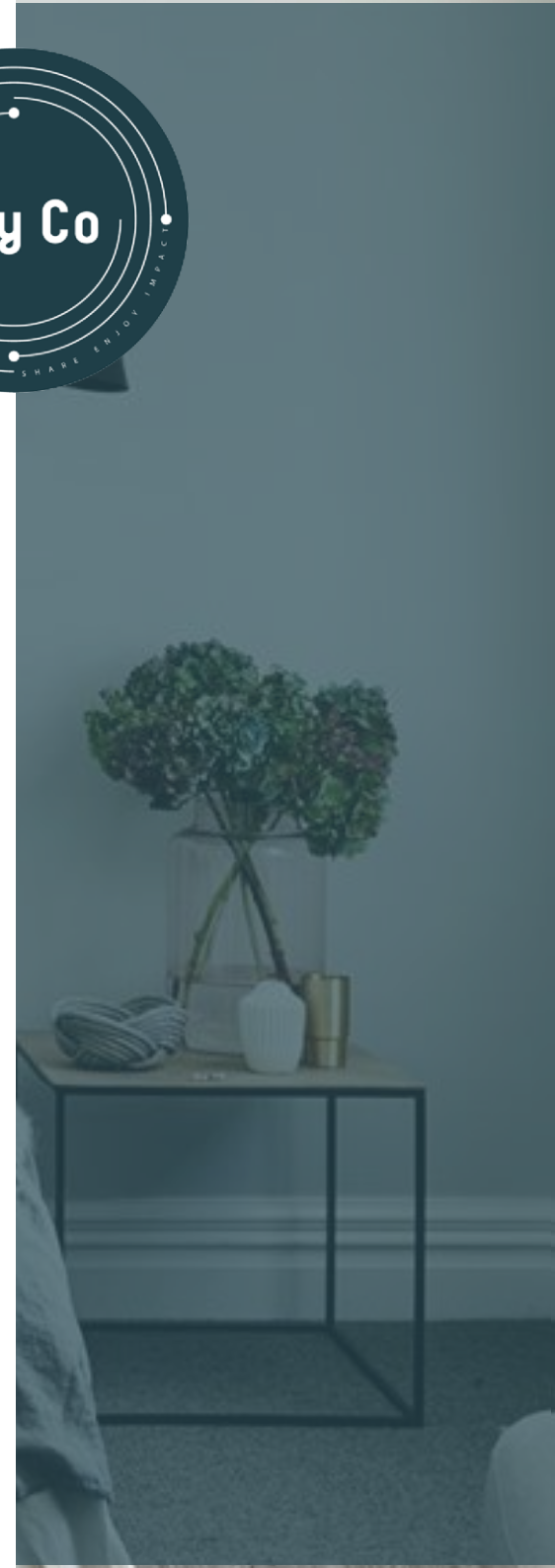


## Prix de revient

INVESTISSEMENT	
Acquisition	240 000
Frais d'intermédiation HeyColiving	14 400
Frais de notaires	18 720
Travaux	110 000
Ameublement	17 500
Frais de courtier / bancaire	1 800
	<b>402 420</b>

Un prix de reviens de 402 420€, avec :

- un cout travaux maitrisé pour ce projet à moins de **1134€/m<sup>2</sup>** ;
  - des frais d'ameublement, pose comprise, de **17 500€** ;
- soit, 2 500€ par chambres et 5 000€ pour les espaces communs.



# Synthèse financière simplifiée :

## Revenus des loyers

**+ 2 660€** par mois

## Charges

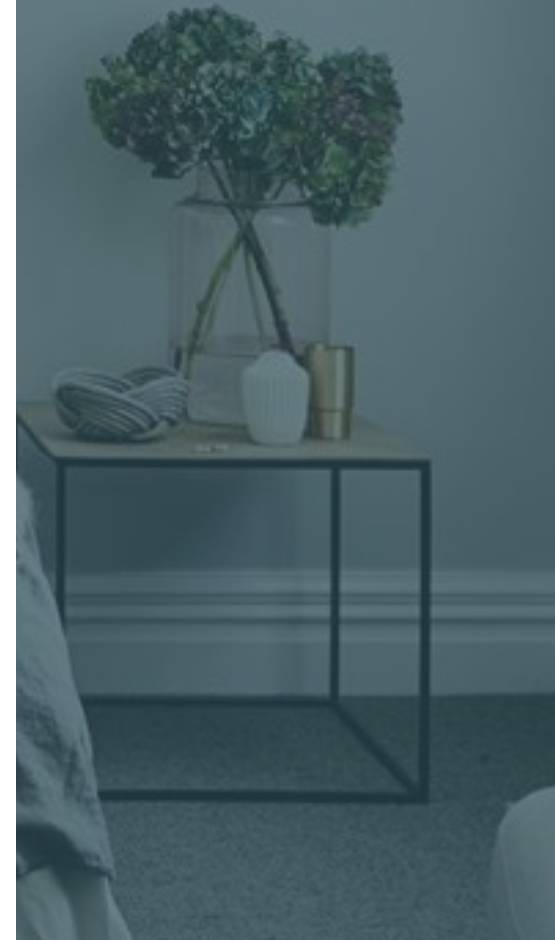
**- 953€** par mois

## Mensualité de crédit sur 25 ans

**- 1 424€** par mois

## Gain net mensuel pour l'investisseur

**283 €**  
par mois



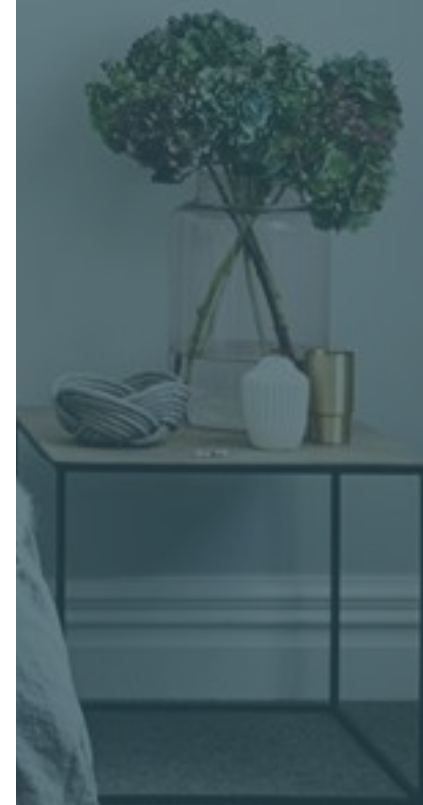
# Annexe : Synthèse financière détaillée



## Revenus

Revenus	/mois/loc.	/mois	/an
Nbr ch.	4	4	4
Nbr suite	1	1	1
Loyer TCC ch.	520	2 080	24 960
Loyer TCC suite	580	580	6 960
Nbrs de Mois occup. / ans	12,0	12,0	12,0
Hyp. De remplissage	100,0%	100,0%	100,0%
<b>Total loyer brut (Chiffre d'affaires)</b>	<b>532</b>	<b>2 660</b>	<b>31 920</b>
<b>Charges</b>			
Charges de copro. Fixes	- 58	- 230	- 2 760
Charges d'exploitation	- 33	- 130	- 1 560
Electricité / Gaz	- 25	- 100	- 1 200
Chauffage	-	-	-
Eau chaude / froide	-	-	-
Internet	- 8	- 30	- 360
Charges de service	- 45	- 180	- 2 160
Ménage	- 33	- 130	- 1 560
Netflix + Spotify	-	-	0
Assurance PNO	- 1	- 5	- 60
Assurance habitation loc.	- 5	- 20	- 240
Entretien / Aléa	- 6	- 25	- 300
Charges courantes	- 135	- 540	- 6 480
Taxes foncières	- 38	- 150	- 1 800
Taxe d'habitation	-	-	-
Charges de gestion HeyCo (%)			8,00%
Charges de gestion HeyCo (€ TTC)	- 53	- 213	- 2 554
Charges de Commercialisation (TTC)			- 600
<b>Charges totales :</b>	<b>-</b>	<b>953</b>	<b>11 434</b>
<b>Loyers nets annuels</b>		<b>1 707</b>	<b>20 486</b>
Mensualité de crédit		- 1 424	- 17 086
<b>Cash Flow avt IS</b>		<b>283</b>	<b>3 400</b>

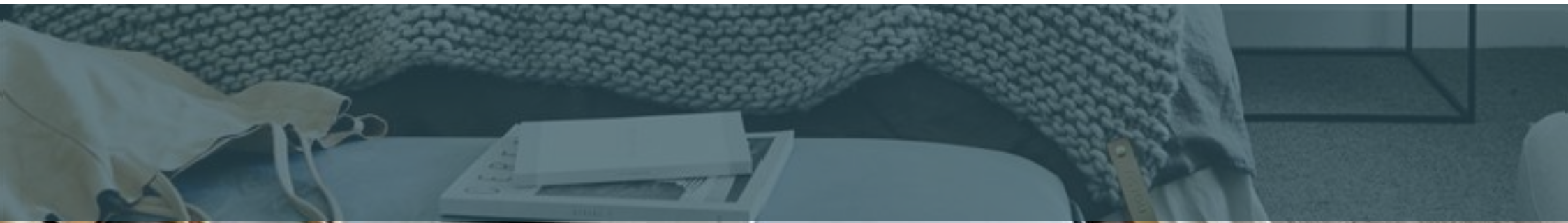
Les loyers nets de charges sont prévus à **1 707€/mois**.  
Ceux-ci permettent réaliser une opération qui réalise un  
revenu de plus de **283€** après paiement du crédit.



# 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)**