



61 Houdan - Sceaux

Investissement locatif ancien rénové

6 studios - régime location nue, LMNP, location saisonnière sur autorisation

- **Excellente localisation** au cœur du centre-ville de Sceaux
- **Typologies idéales** pour la demande locative locale
- **Bel immeuble** patrimonial totalement rénové aux meilleurs standards



Rendement brut min. de **4,5 %**
soit 4,1 % net ⁽¹⁾



212 000 à 258 000 €
Soit 8500 €/m²



Studios de 24 à 31 m²



Vente à terme

(1) Peut être amélioré en location saisonnière

1

Localisation

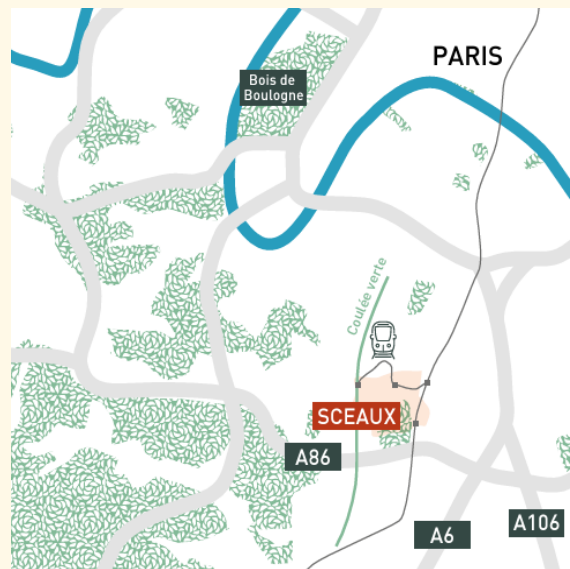
Située à 5 km de Paris, Sceaux est une commune très prisée des Hauts-de-Seine. Dotée d'un patrimoine particulièrement bien conservé, la ville se distingue par son cachet architectural unique et le dynamisme de son centre-ville. C'est également un pôle d'enseignement majeur d'Île-de-France avec 10 000 étudiants et des établissements de référence au niveau national.



Paris (Denfert) en 14 min
Châtelet en 26 min
Relié au futur métro 15



Autoroute A86 à 10 minutes
Aéroport d'Orly à 15 minutes
Porte d'Orléans à 20 minutes



L'immeuble est situé au 61 rue Houdan, première rue piétonne d'Île-de-France et principale rue commerçante de Sceaux. Le quartier est principalement piéton et regroupe plus de 70 commerces (artisans, boutiques et commerces de bouche), dans un esprit village.

Plusieurs sites classés sont situés à proximité : jardins de la Ménagerie, Ancienne Mairie, Parc de Sceaux de 180 hectares, Coulée Verte.

Situé à 10 minutes à pied du RER, l'immeuble est à proximité de nombreuses commodités : écoles, collège, Lycée Lakanal, Université Paris-Saclay, marché couvert de Sceaux...

* Avec réalisation d'un parking sous-terrain de 150 places
<https://www.ruehoudan.com>

Les 6 studios sont situés au R+1, R+2 et R+3 d'un bel immeuble en pierre de taille. Avec des surfaces de 24 à 31 m² et un agencement optimisé, ils répondront parfaitement à la très forte demande locative locale. L'ensemble des parties communes et des parties privatives sera entièrement rénové, avec mise en place d'une isolation extérieure côté cour.



Travaux parties privatives

Réagencement et rénovation complète des appartements :

- Parquet contrecollé, SDB carrelée
- Isolation intérieure des murs sur rue
- Reprise de l'ensemble de l'électricité et plomberie, faux plafonds
- Remplacement des menuiseries
- Cuisine équipée, plans de travail granit

Travaux parties communes

- Reprise et renforcement des planchers
- Ravalement et isolation thermique extérieure de la façade sur cour
- Révision de la couverture de la toiture
- Ravalement de la façade
- Rénovation complète des espaces communs



3 Grille planning et conditions

Grille de prix

Lot	Etage	Surface			Prix TTC	
		Carrez	< 1,80m	Pondérée		
1	1	30,8 m ²	-	30,8 m ²	265 000 €	8 604 €/m ²
2	1	27,5 m ²	-	27,5 m ²	240 000 €	8 727 €/m ²
3	2	30,9 m ²	-	30,9 m ²	265 000 €	8 576 €/m ²
4	2	28,4 m ²	-	28,4 m ²	251 000 €	8 838 €/m ²
5	3	25,1 m ²	8,1 m ²	29,2 m ²	250 000 €	8 576 €/m ²
6	3	19,1 m ²	9,4 m ²	23,8 m ²	212 000 €	8 908 €/m ²

Planning et conditions



Début des travaux : juin 2024

Livraison T1-2025



Vente à terme : signature d'une promesse de vente et versement d'un séquestre notarié de 5 %. Réitération lors de la livraison à la levée de réserve

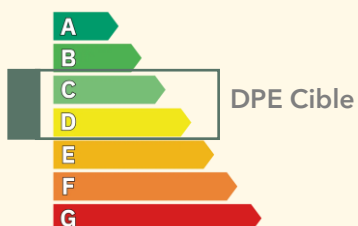


Une rénovation aux meilleurs standards de qualité :

- Parquet chêne pose contrecollée
- Salle d'eau carrelée avec meuble vasque et meuble haut, sèche-serviette
- Faux plafonds
- Remplacement de l'ensemble des menuiseries
- Cuisine équipée, plans de travail granit
- Robinetterie Gröhe



cf. planche de matériaux et descriptif travaux pour plus de détail





17 rue Saint Fiacre
75002 Paris

www.gpe-fl.com