

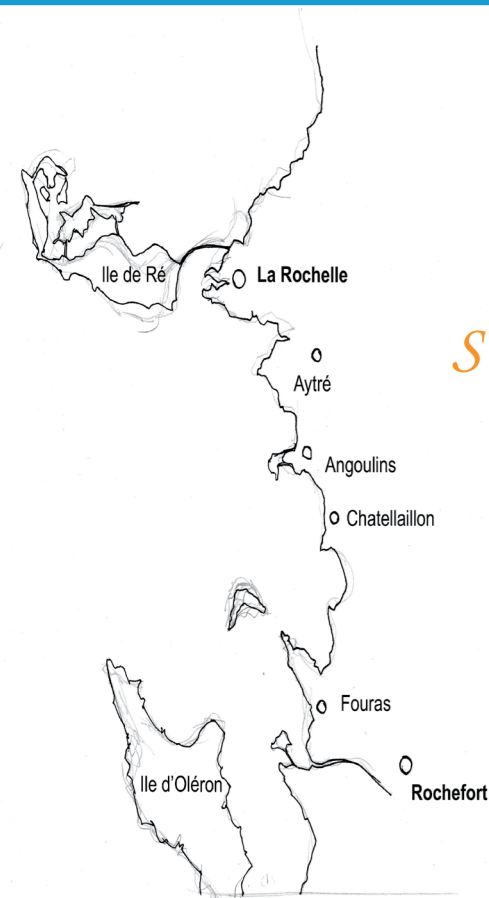


RÉSIDENCE DU CHÂTEAU

— Surgères —



Un programme
immobilier abordable
aux portes de La Rochelle
à moins de 2h30 de Paris



Surgères



Facade projet - 1 bis rue Traversière



Facade projet - 8 Av. de la Libération



Château de Surgères

Café "Le Français"

La **RÉSIDENCE DU CHÂTEAU** est située au cœur de Surgères, à proximité de tous ses commerces, restaurants, halles, marché couvert (ouvert toute l'année), cinéma, ainsi que des écoles, collèges, lycée et d'un espace santé.

Niort Avec une partie de ses logements offrant une vue directe sur le château et son parc, l'immeuble est idéalement placé et bénéficie d'un environnement exceptionnel, dans un secteur sauvegardé.

À seulement **30 mn de La Rochelle et de l'Île de Ré**, la ville offre aussi un accès direct à Paris grâce à sa gare TGV, plaçant ainsi la commune à moins de 2h14 de Montparnasse, avec un minimum de 7 trajets quotidiens.

Surgères est une commune agréable, comptant près de 7 000 habitants, **réputée pour son calme et sa qualité de vie.**

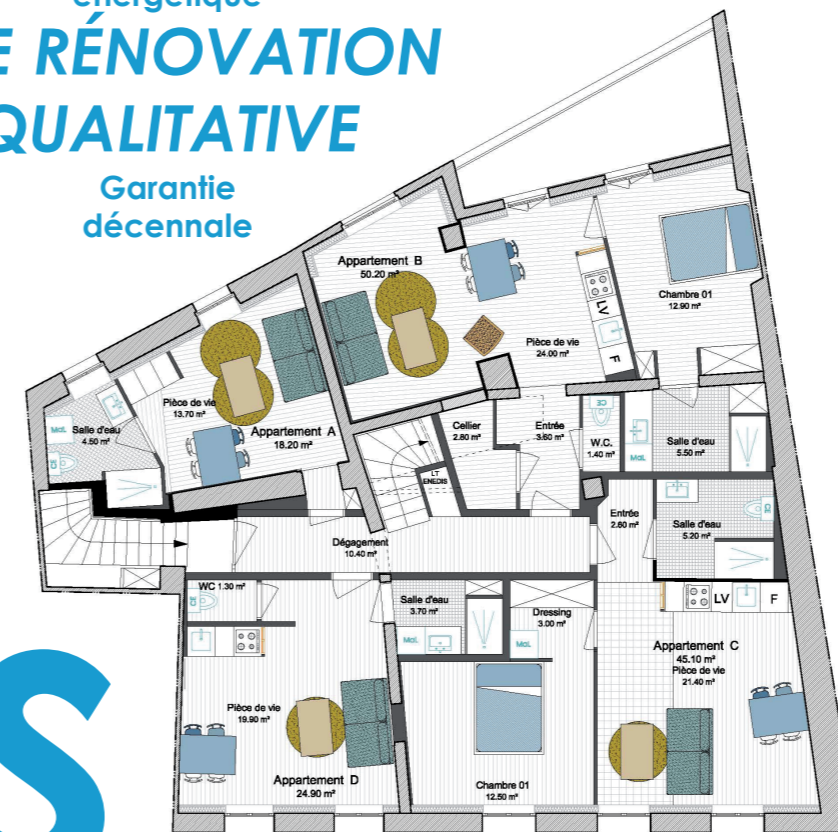
Véritable pôle d'excellence, la ville est considérée comme le centre névralgique agroalimentaire du centre-ouest de la France. Dynamique et en plein essor, la municipalité a accueilli près de 50% de nouveaux habitants depuis les années 60 et bénéficie d'un secteur industriel en pleine croissance.

Surgères est également une **ville chargée d'Histoire**, renommée pour son château dont certains éléments datent du XIIe siècle, ainsi que pour ses vestiges historiques de la période médiévale. La ville doit aussi sa notoriété à Hélène de Fonsèque, dite Hélène de Surgères, demoiselle d'honneur de la Reine Catherine de Médicis et dernière muse de Ronsard au XVIe siècle.

Surgères

Efficacité énergétique
UNE RÉNOVATION QUALITATIVE

Garantie décennale



1ER ÉTAGE
(plan illustratif)

APARTEMENT A
Studio • 18,20 m²
65 000 €

APARTEMENT B
2 Pièces • 50,20 m²
Terrasse 10,30 m²
145 000 €

APARTEMENT C
2 pièces • 45,10 m²
Vue château
130 000 €

APARTEMENT D
Studio • 24,90 m²
Vue château
80 000 €

Au centre-ville de Surgères
A 30 minutes de La Rochelle
UN EMPLACEMENT IDÉAL

A 2h14 de Paris par TGV

2ÈME ÉTAGE
(plan illustratif)

APARTEMENT E
2 pièces • 38,10 m²
Terrasse 10,30 m²
125 000 €

APARTEMENT F
2 pièces • 36,60 m²
Vue château
120 000 €

APARTEMENT G
2 pièces • 46,50 m²
Vue château
145 000 €



Composée de 7 appartements, allant du studio au grand deux pièces, rénovés et équipés, aux prestations de qualité, la Résidence du Château associe emplacement et confort. L'immeuble se trouve également à quelques mètres d'un parking municipal gratuit. Quatre logements disposent d'une vue directe sur le château de Surgères, tandis que deux autres appartements bénéficient de spacieuses terrasses de plus de 10 m².

Une **copropriété à taille humaine**, bénéficiant de charges maîtrisées, grâce à la composition de l'ensemble immobilier et l'ensemble des soins apportés à la rénovation.

Un **rapport qualité-prix rare** sur le marché de l'immobilier de Charente-Maritime, permettant un financement accessible, même dans un contexte d'investissement tendu.

Idéal en première acquisition, en raison de sa situation privilégiée et de la rareté de biens équivalents, disponibles à ce prix, dans la région.

Un **placement rassurant**, les appartements de la Résidence du Château se révèlent parfaits pour tout projet de location immobilière, qu'il soit classique ou saisonnier, profitant de la forte demande de logements dans ce secteur et de leur proximité avec La Rochelle, Niort ou encore des plages de l'île de Ré.

Fenêtres bois double vitrage
Radiateurs à inertie fluide
Chauffe-eaux instantanés
DES LOGEMENTS ZÉRO TRACAS
Interphones et digicode
Appartements pré-fibrés
Cuisines équipées



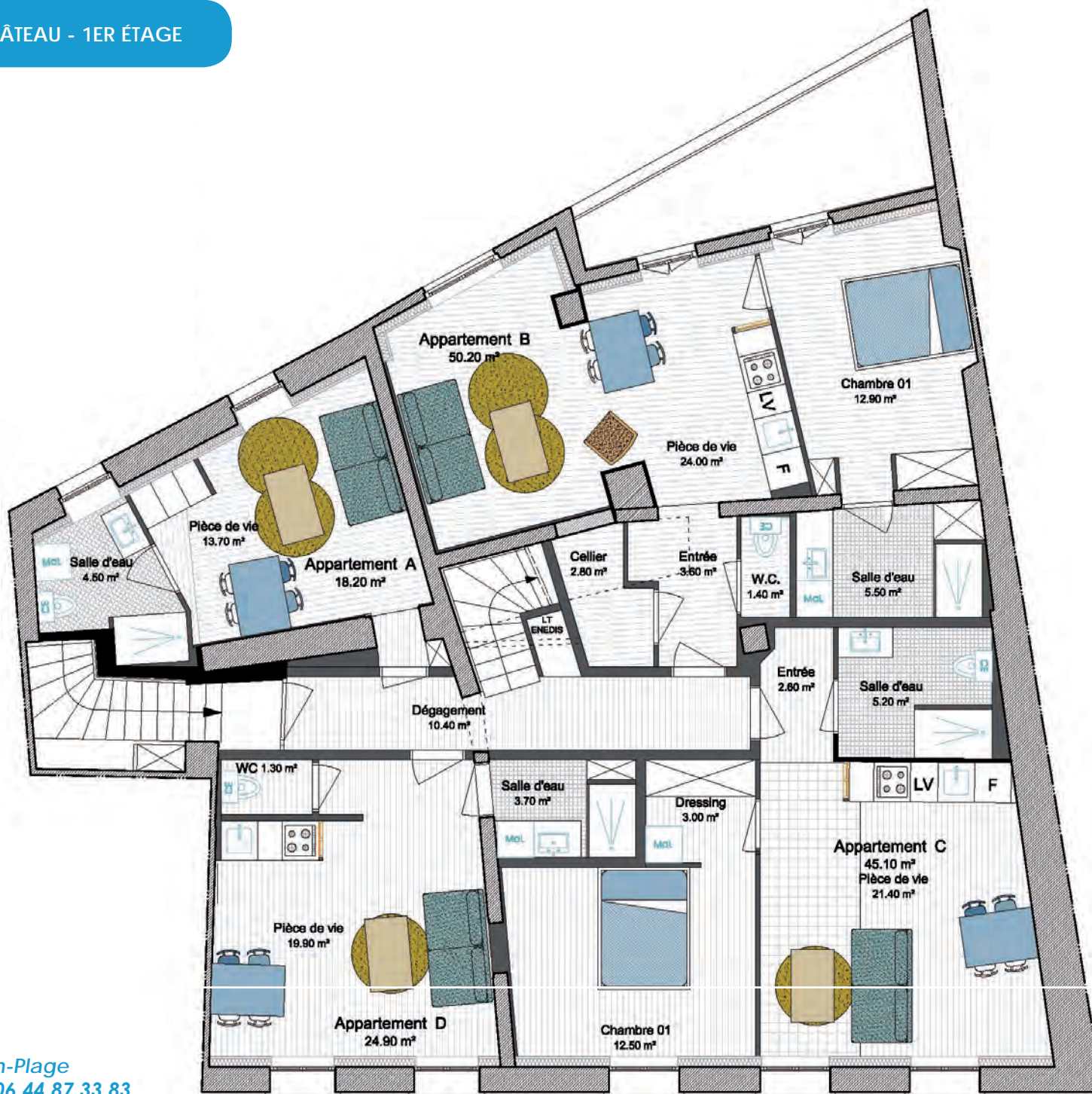
RÉSIDENCE DU CHÂTEAU - TARIFS ET RENDEMENTS

Rendements locatifs meublés	M ²	Prix public	Frais de notaire	Frais d'agence	Travaux	Total acquisition	Loyer mensuel (meublé)	Loyer annuel (meublé)	Rentabilité brute de l'opération	Taxe Foncière	Frais de copro	Assurance	Rentabilité nette de l'opération (hors impôts)	Apport sur l'acquisition	Montant d'emprunt sur 20 ans	Rentabilité nette sur fonds propre (hors impôts)
1ER ETAGE			9%							(estim.)	(estim.)	(estim.)	(hors impôts)	10%	TAE 4,4%	(hors impôts)
APPARTEMENT A Studio	18,20 m ²	65 000 €	5 850 €	0 €	0 €	70 850 €	337 €	4 040 €	5,70%	303 €	182 €	61 €	4,93%	7 085 €	63 765 €	49,33%
APPARTEMENT B 2 Pièces Terrasse 10,30 m²	50,20 m ²	145 000 €	13 050 €	0 €	0 €	158 050 €	728 €	8 735 €	5,53%	655 €	502 €	131 €	4,71%	15 805 €	142 245 €	47,12%
APPARTEMENT C 2 pièces Vue château	45,10 m ²	130 000 €	11 700 €	0 €	0 €	141 700 €	699 €	8 389 €	5,92%	629 €	451 €	126 €	5,07%	14 170 €	127 530 €	50,69%
APPARTEMENT D Studio Vue château	24,90 m ²	80 000 €	7 200 €	0 €	0 €	87 200 €	436 €	5 229 €	6,00%	392 €	249 €	78 €	5,17%	8 720 €	78 480 €	51,71%
2EME ETAGE																
APPARTEMENT E 2 pièces Terrasse 10,30 m²	38,10 m ²	125 000 €	11 250 €	0 €	0 €	136 250 €	629 €	7 544 €	5,54%	566 €	381 €	113 €	4,76%	13 625 €	122 625 €	47,59%
APPARTEMENT F 2 pièces Vue château	36,60 m ²	120 000 €	10 800 €	0 €	0 €	130 800 €	604 €	7 247 €	5,54%	544 €	366 €	109 €	4,76%	13 080 €	117 720 €	47,62%
APPARTEMENT G 3 pièces Vue château	46,50 m ²	145 000 €	13 050 €	0 €	0 €	158 050 €	721 €	8 649 €	5,47%	649 €	465 €	130 €	4,69%	15 805 €	142 245 €	46,86%

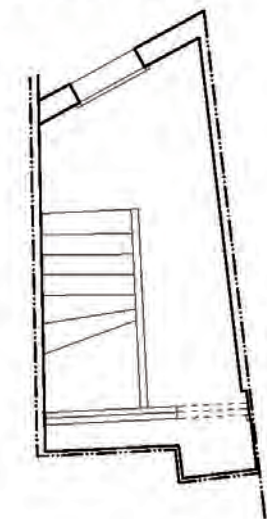
Rendements locatifs R'BnB	M ²	Prix d'achat	Frais de notaire	Frais d'agence	Travaux	Total acquisition	Loyer nuité	Loyer annuel en BnB (% remplissage)	Rentabilité brute de l'opération	Taxe Foncière	Frais de copro	Assurance	Rentabilité nette de l'opération	Apport sur l'acquisition	Montant d'emprunt sur 20 ans	Rentabilité nette sur fonds propre
1ER ETAGE			9%				(BnB)	50%		(estim.)	(estim.)	(estim.)	(hors impots)	10%	TAE 4,4%	(hors impots)
APPARTEMENT A Studio	18,20 m ²	65 000 €	5 850 €	0 €	0 €	70 850 €	40 €	7 390 €	10,43%	36 €	182 €	111 €	9,97%	7 085 €	63 765 €	99,65%
APPARTEMENT B 2 Pièces Terrasse 10,30 m ²	50,20 m ²	145 000 €	13 050 €	0 €	0 €	158 050 €	90 €	16 484 €	10,43%	81 €	502 €	247 €	9,90%	15 805 €	142 245 €	99,04%
APPARTEMENT C 2 pièces Vue château	45,10 m ²	130 000 €	11 700 €	0 €	0 €	141 700 €	81 €	14 779 €	10,43%	73 €	451 €	222 €	9,90%	14 170 €	127 530 €	99,04%
APPARTEMENT D Studio Vue château	24,90 m ²	80 000 €	7 200 €	0 €	0 €	87 200 €	50 €	9 095 €	10,43%	45 €	249 €	136 €	9,94%	8 720 €	78 480 €	99,36%
2EME ETAGE																
APPARTEMENT E 2 pièces Terrasse 10,30 m ²	38,10 m ²	125 000 €	11 250 €	0 €	0 €	136 250 €	78 €	14 211 €	10,43%	70 €	381 €	213 €	9,94%	13 625 €	122 625 €	99,42%
APPARTEMENT F 2 pièces Vue château	36,60 m ²	120 000 €	10 800 €	0 €	0 €	130 800 €	75 €	13 642 €	10,43%	67 €	366 €	205 €	9,94%	13 080 €	117 720 €	99,42%
APPARTEMENT G 3 pièces Vue château	46,50 m ²	145 000 €	13 050 €	0 €	0 €	158 050 €	90 €	16 484 €	10,43%	81 €	465 €	247 €	9,93%	15 805 €	142 245 €	99,28%



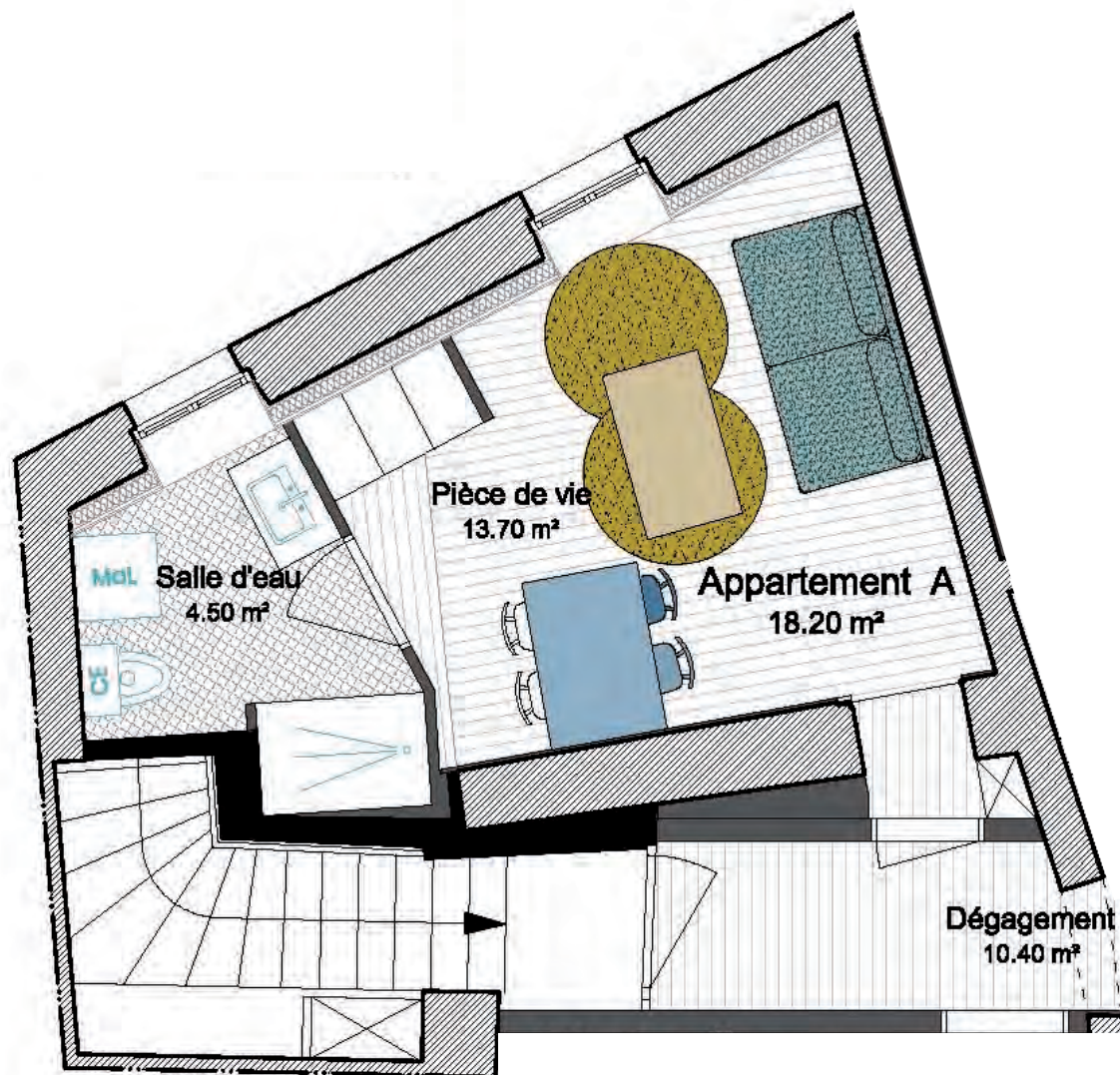
RÉSIDENCE DU CHÂTEAU - 1ER ÉTAGE



PLAN RDC



APPARTEMENT A
Studio • 18,20 m²

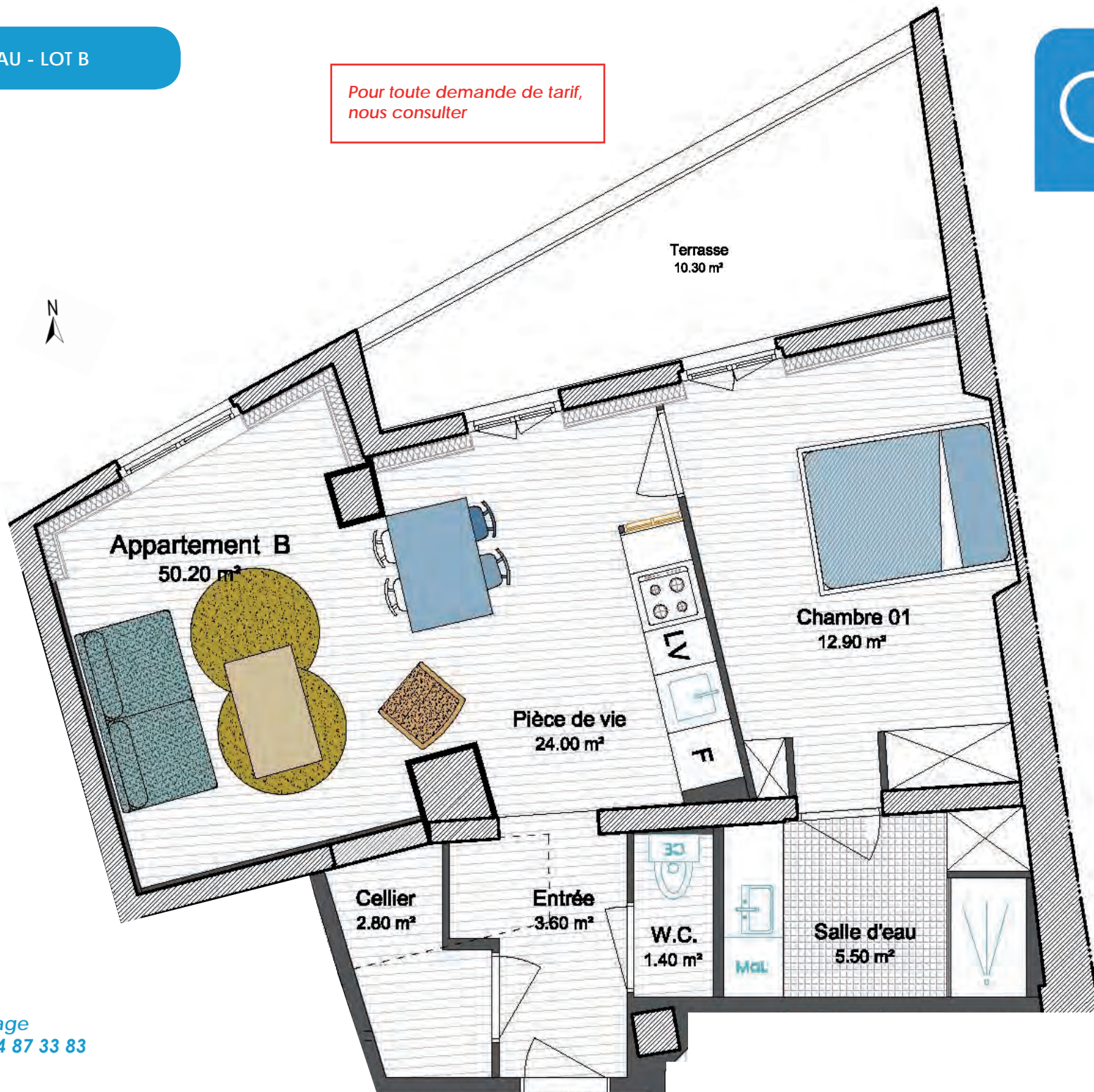


Pour toute demande de tarif,
nous consulter

Pour toute demande de tarif,
nous consulter

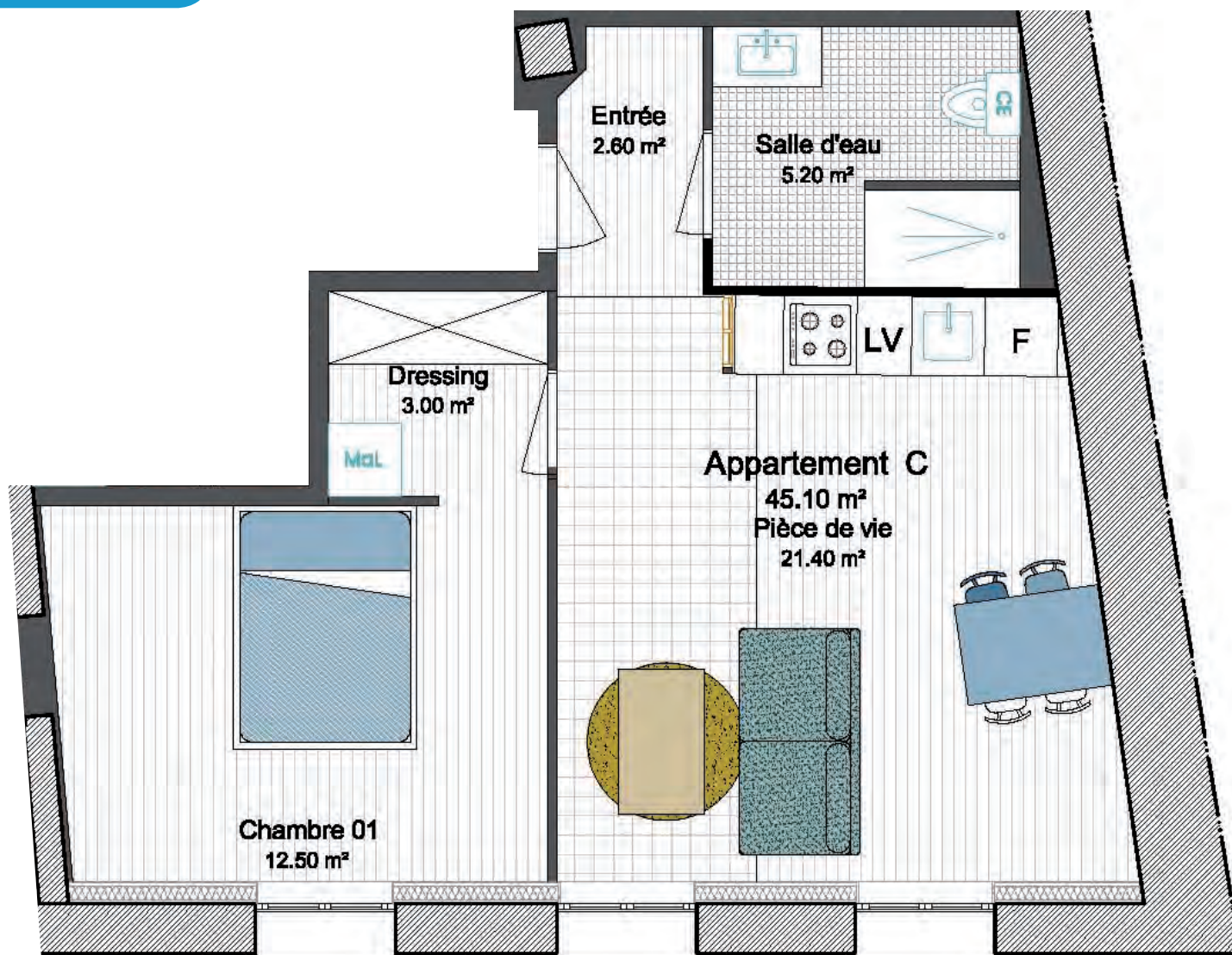


APPARTEMENT B
2 Pièces • 50,20 m²
Terrasse 10,30 m



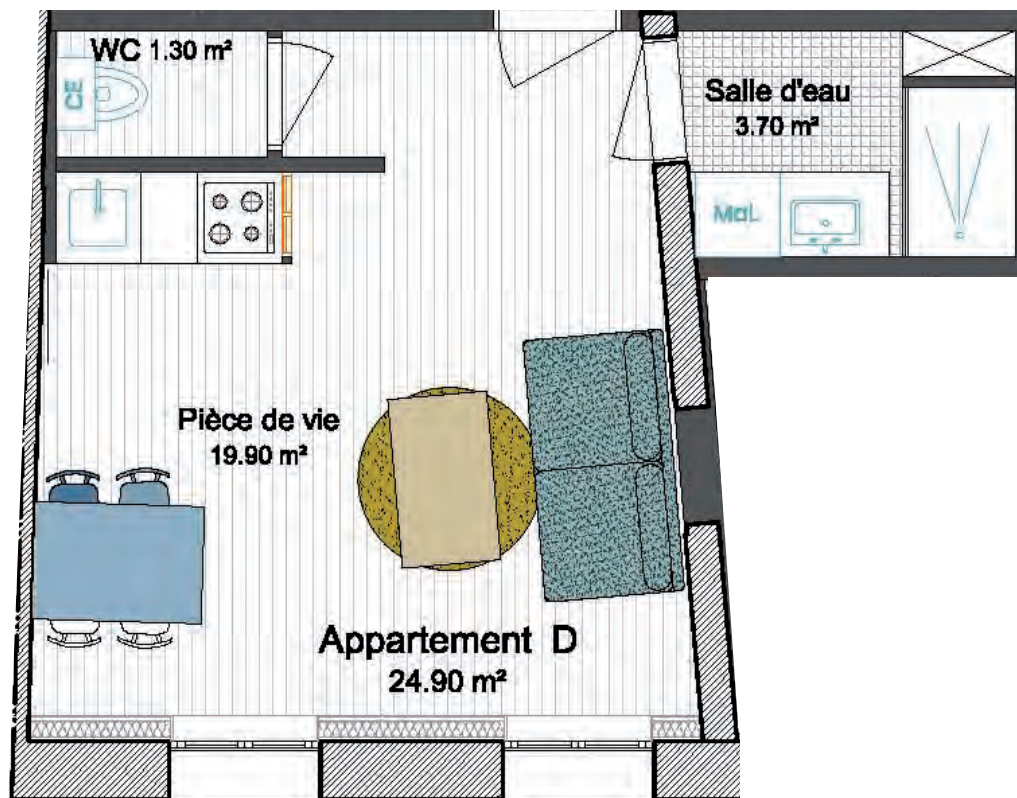
AVRI
11 rue de Saintes
17340 Châtaillon-Plage
contact@avri.fr • 06 44 87 33 83

APPARTEMENT C
2 pièces • 45,10 m²
Vue château



Pour toute demande de tarif,
nous consulter

APPARTEMENT D
Studio • 24,90 m²
Vue château



Pour toute demande de tarif,
nous consulter

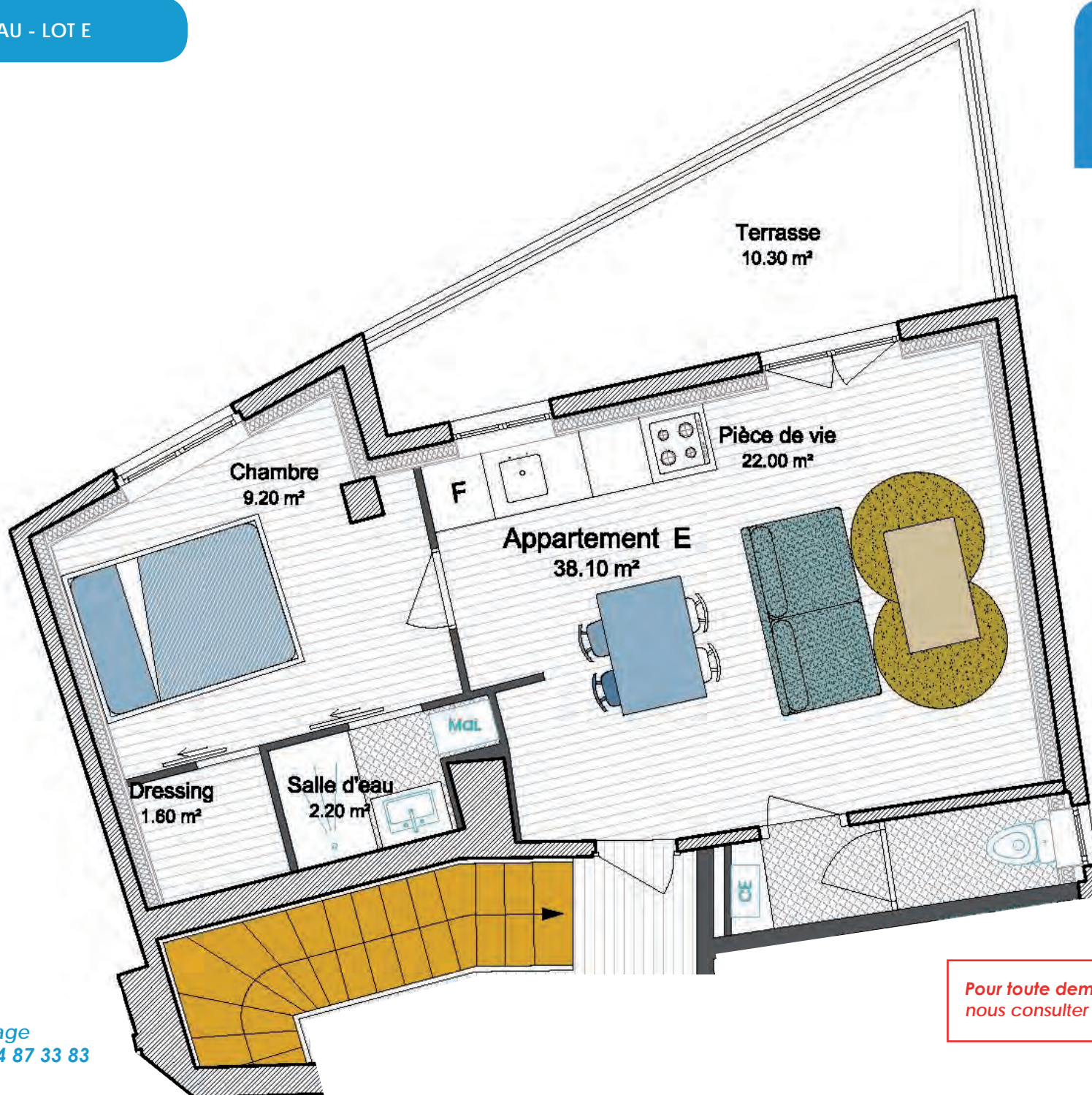
AVRI
11 rue de Saintes
17340 Châtelailon-Plage
contact@avri.fr • 06 44 87 33 83



RÉSIDENCE DU CHÂTEAU - 2ÈME ÉTAGE



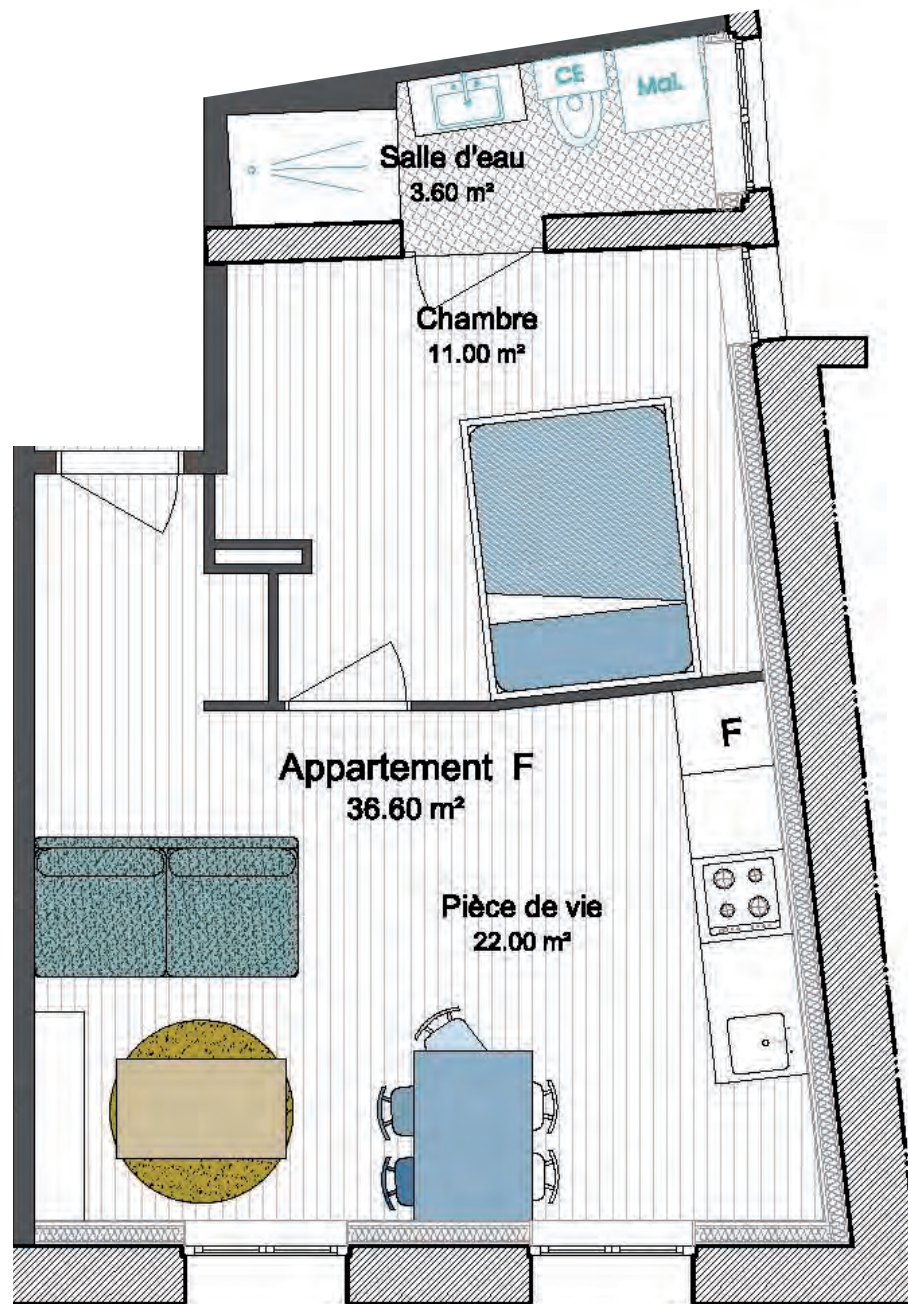
APPARTEMENT E
2 pièces • 38,10 m²
Terrasse 10,30 m²



AVRI
11 rue de Saintes
17340 Châtaillon-Plage
contact@avri.fr • 06 44 87 33 83

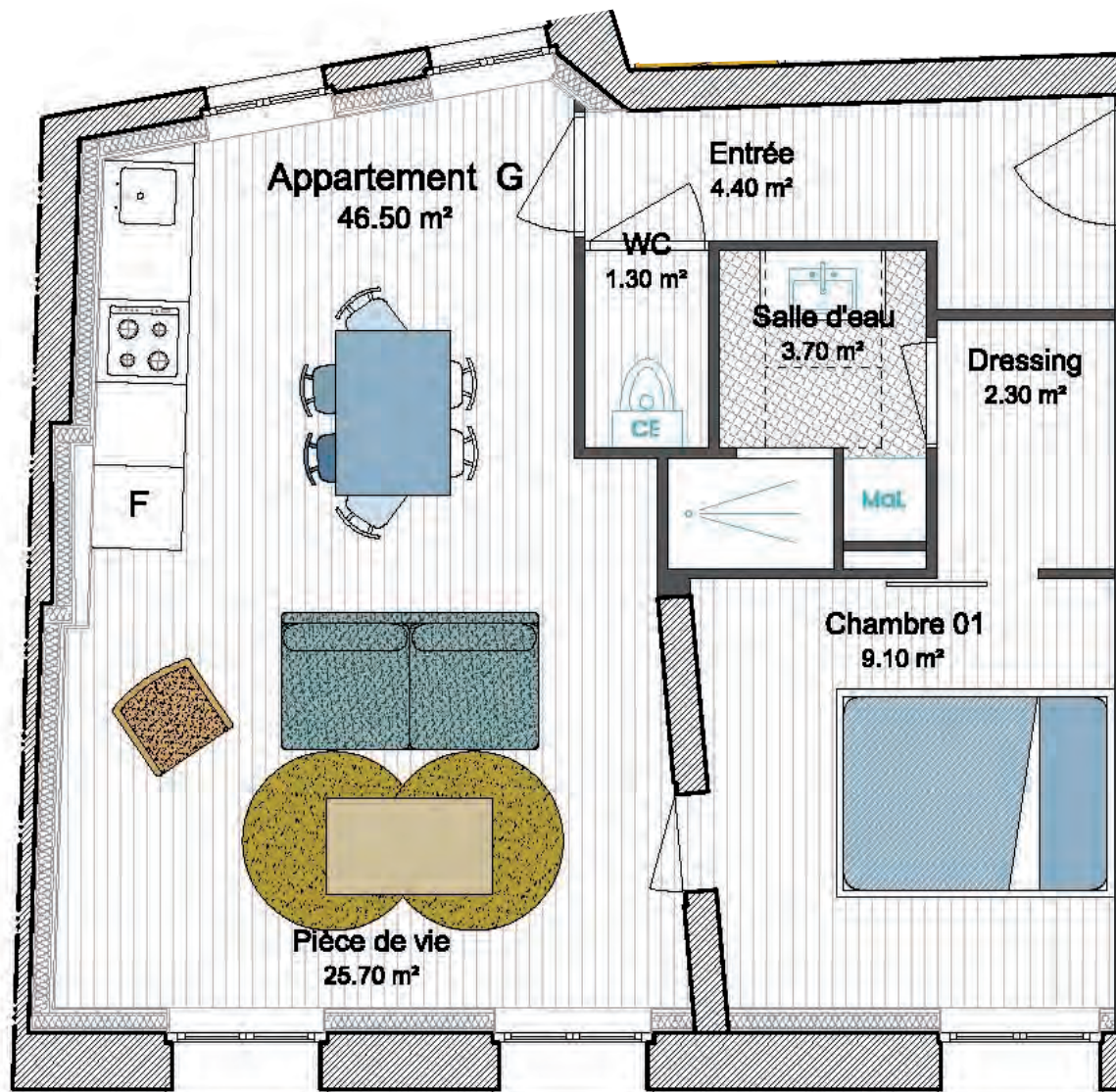
Pour toute demande de tarif,
nous consulter

APPARTEMENT F
2 pièces • 36,60 m²
Vue château



Pour toute demande de tarif,
nous consulter

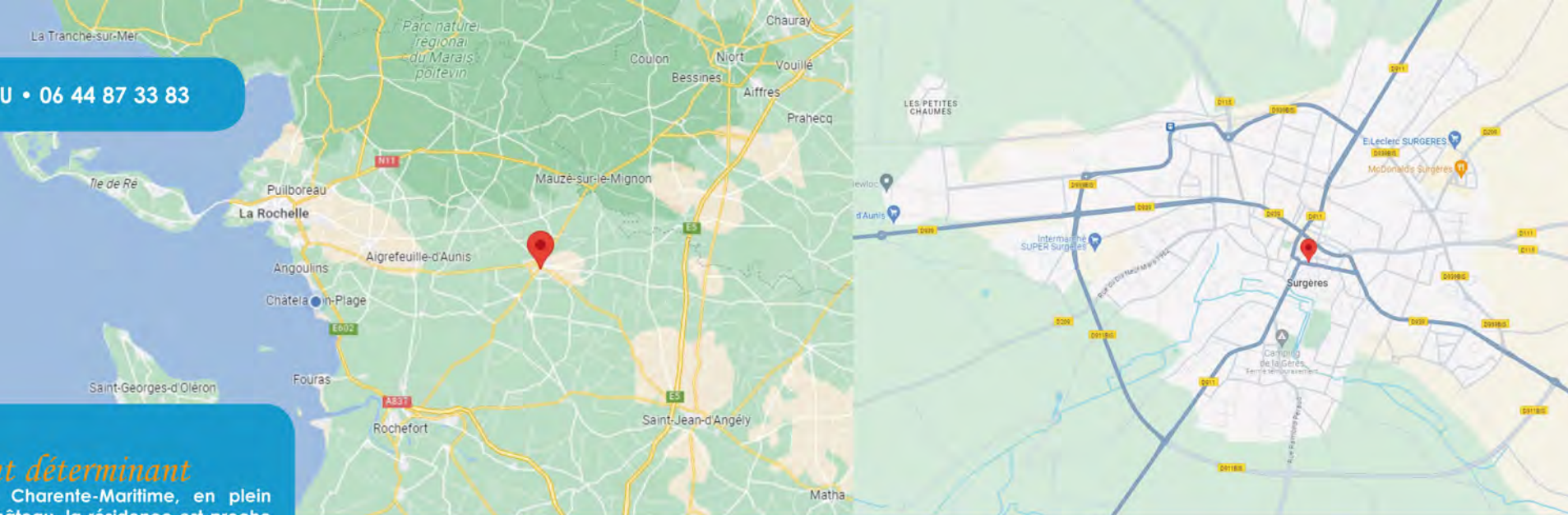
APPARTEMENT G
2 pièces • 46.50 m²
Vue château



AVRI
11 rue de Saintes
17340 Châtelailon-Plage
contact@avri.fr • 06 44 87 33 83

Pour toute demande de tarif,
nous consulter

RÉSIDENCE DU CHÂTEAU • 06 44 87 33 83



Un emplacement déterminant

Située au cœur de la Charente-Maritime, en plein centre-ville et face au château, la résidence est proche de tous les commerces, services et écoles. De plus, elle se trouve à quelques minutes en voiture ou en train de La Rochelle, Rochefort ou Niort.

Un placement attractif et pérenne

Le respect des traditions architecturales, la qualité du site et la présence d'un environnement économique et locatif favorable ont été au centre de l'attention pour chaque composante de ce projet.

Un placement performant

Architecte, promoteur et artisans ont su harmonieusement conjuguer leurs compétences pour faire de ce programme un immeuble aux atouts séduisants, pour tous les investisseurs désireux de réaliser une opération financière avantageuse.

Des garanties optimales

Menée par Aurélien HARMAND - Architecte HMONP - cette rénovation garantit un placement serein aux investisseurs les plus exigeants.

Un promoteur local

Rigueur, qualité et proximité, sont les valeurs de la société AVRI, pour chacune de ses réalisations.



RÉSIDENCE DU CHÂTEAU

— Surgères —

Informations non contractuelles



Eglise Notre-Dame



Les halles et son marché couvert



Porte Renaissance

AHA
AURELIEN HARMAND
ARCHITECTE

RÉSIDENCE DU CHÂTEAU
1 bis rue Traversière
17700 • Surgères

Téléchargez le projet complet
(plaquette et plans)
sur www.avri.fr

Une commercialisation AVRI
SARL au capital de 15 000 euros
N° SIRET : 803 693 571 00025
RCS La Rochelle • Code APE : 6810Z
Direction : Alain Quéré
Tél. : 06 33 79 94 53 • contact@avri.fr

avri
achat, vente & rénovation immobilière

© 2024 AVRI