

OFFRE EXCLUSIVE
Frais de raccordement OFFERTS
sur nos 3 derniers lots !



Programme Immobilier Magny-en-Vexin (95) - Rue de Paris

Pourquoi investir avec DOMABITAT ?

DOMABITAT, fort de plus de 30 ans d'expérience dans le développement et la rénovation immobilière, offre des opportunités uniques aux investisseurs souhaitant allier le charme des biens patrimoniaux au confort moderne.

DOMABITAT porte des projets immobiliers sur des biens atypiques tel que des anciens garages, des gares, des fermes agricoles, des cliniques afin d'y créer des logements d'habitation aux normes actuelles, tout en conservant la structure et le charme de l'ancien. Convaincu qu'une porte peut cacher une « pépite », Christian Dollé, Président de Domabitat, grâce à son œil averti et à ses connaissances techniques, donne une seconde vie à des biens laissés par nos générations précédentes.

Si comme nous, vous êtes sensibles aux belles choses et souhaitez investir dans le Patrimoine Français, vous bénéficiez d'un bien qui :

- Répond à la réglementation énergétique prochainement imposée par l'Etat (DPE) donc d'une pérennité de vos revenus fonciers pour les années à venir

- Un prix de l'immobilier maîtrisé avec l'ancien rénové

- Des revenus fonciers non encadrés par des dispositifs fiscaux

- La création possible d'un déficit foncier grâce à la déductibilité des travaux, etc

Lorsque vous réalisez un investissement immobilier locatif dans l'ancien, plusieurs dispositifs de défiscalisation existent pour vous permettre de réduire vos impôts tout en vous constituant un patrimoine immobilier :

- Le Déficit Foncier

- Le statut LMNP...



INVESTISSEZ DANS UNE RESIDENCE LOCATIVE DE QUALITE

Notre programme, situé à **Magny-en-Vexin (95)**, propose des maisons rénovées avec soin prêtes à être investies.

Avec seulement 4 lots restants, c'est l'occasion idéale d'acquérir un bien alliant attrait esthétique et avantages fiscaux.

Emplacement

Magny-en-Vexin, commune de 5 750 habitants (INSEE 2018) située dans le département du Val-d'Oise en région Île-de-France

A 1h seulement de Paris

La commune est traversée par la route départementale D14, prolongement de l'autoroute A15, qui permet de rallier Paris et Rouen.

Aux alentours

Zone commerciale avec des enseignes comme Leclerc, Biocoop ou Mr Bricolage...

3 écoles élémentaires et 2 collèges et les lycées les plus proches sont situés dans les communes de Chars (15km), Cergy (25 km) ou encore Pontoise (30km).

Magny-en-Vexin abrite de plus le groupement hospitalier Intercommunal du Vexin.



Offre exclusive sur les ~~4~~ 3 derniers lots FRAIS DE RACCORDEMENT OFFERTS !

Maison T3

Lot 12 Bâtiment D

Maison de ville exposé Nord Est
2 étages - surface de 60,20m²
RDC : séjour/salle à manger
cuisine ouverte, WC indépendant
Escalier d'accès à l'étage R+1 :
2 chambres et 1 salle de douche
Espace jardin de 78m²
2 places de stationnement

Maison T4

Lot 13 Bâtiment G

Maison de ville exposé Nord Est
2 étages - surface brute 86,90m²
RDC : séjour/salle à manger
cuisine ouverte, WC indépendant
Escalier d'accès à l'étage R+1 :
2 chambres de 12m² et 16,50m²
1 salle de douche avec WC
Espace extérieur de 38m²

Maison T5

Lot 14 Bâtiment G

Maison de ville exposé Nord Est
2 étages - surface brute de 50m²
RDC : séjour/salle à manger
cuisine ouverte, WC
Escalier d'accès à l'étage R+1 :
2 chambres de 9,20m² et 1 de 19,80m²
1 salle de douche avec WC
Espace extérieur de 35m²

VENDU

Maison T3

Lot 6 Bâtiment H

Maison de ville exposé Sud
2 étages - surface brute de 95,20m²
Surface loi carrez de 55,20m²
RDC : séjour/salle à manger
cuisine ouverte
Escalier d'accès à l'étage R+1 :
1 chambre 11,90m² + salle de douche
1 chambre 11,30m² + salle de douche
WC indépendant



PLANS
LOT 6
LOT 12
LOT 13

DOMABITAT
L'ART DU PATRIMOINE IMMOBILIER

PROGRAMME

“RUE DE PARIS”

95420 MAGNY-EN-VÉXIN

Les plus du programme

- 01 Rue privatisée
- 02 Portail électrique
- 03 Visiophone
- 04 Porte palière sécurisée anti-effraction
- 05 Eclairage des parties communes
- 06 Cadre verdoyant et atypique
- 07 Finitions soignées

3 DERNIERS LOTS

Histoire du lieu

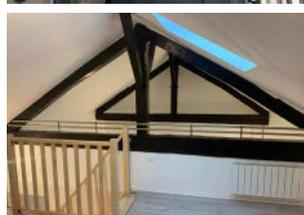
Ancien garage Citroën composé de 5 bâtiments, appelé GARAGE DE LA PLACE D'ARMES, en 1950 ce fut la plus petite concession Citroën de France également lieu de vie des propriétaires du garage.

Mais avant d'être un garage ce lieu unique était une entreprise de charbon de terre et de bois mais aussi de la quincaillerie l'enseigne était « JULIEN ».

A l'intérieur de la rue nous avons des rails, car à l'époque le quincaillier faisait entrer ces pièces de métal (type Eiffel) mesurant plus de 6 m par le boulevard Jean Baptiste Santerre. Le Boulevard Jean Baptiste Santerre étant de la terre battue il fallait acheminer les pièces dans des petits wagons sur des rails qui partaient des piliers jusqu'à l'intérieur de la rue pour entreposer les pièces de 6m de long à la verticale dans le bâtiment.

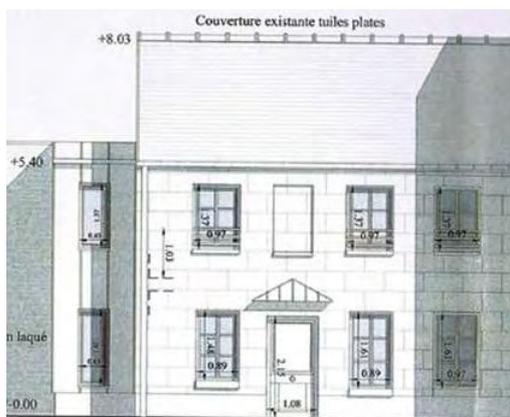
Monsieur Julien vend à Monsieur Gautrin le réparateur de vélo, moto et automobiles qui avait appelé son entreprise le « GARAGE DE LA PLACE D'ARMES » car avant de s'installer au 48 rue de Paris à Magny en Vexin, il était ou se trouve actuellement le restaurant « LA PETILLE » non loin de la place d'armes.

Un jeune garagiste Monsieur Bonvillain achète le « GARAGE DE LA PLACE D'ARMES » pour s'y installer en tant que concessionnaire Citroën.



Exemples de travaux réalisés sur les lots vendus

PROGRAMME IMMOBILIER ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF D'AIDES D'ÉTAT À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE⁽¹⁾



LOT 6 - BÂTIMENT H - MAISON T3

Désignation	
Surface brute	95,20 m ²
Surface Loi Carrez	55,20 m ²
Prix (net vendeur)	137 827 €
Frais de raccordement	9 000 €
Budget Achat Immobilier (2)	146 827€
Budget Travaux (2)	82 173 €
Soit un Achat Immobilier + Travaux pour un budget total de	229 000 €
OFFRE EXCLUSIVE FRAIS DE RACORDEMENT OFFERTS	- 9 000 €
Soit un Achat Immobilier + Travaux avec remise pour un budget total de	220 000 €

✓ MAISON T3

Sud RDC et R+1



(1) Aides accordées sous réserve d'acceptation de votre dossier par les organismes d'Etat agréés en suivant le parcours France Renov'

(2) Offre packagée et indivisible : Bien immobilier + Marché de travaux

✓ RDC

Séjour **15,40 m²**

Salle à manger / Cuisine ouverte **12,50m²**

Dégagement d'environ **1,60 m²**

Un escalier accès étage

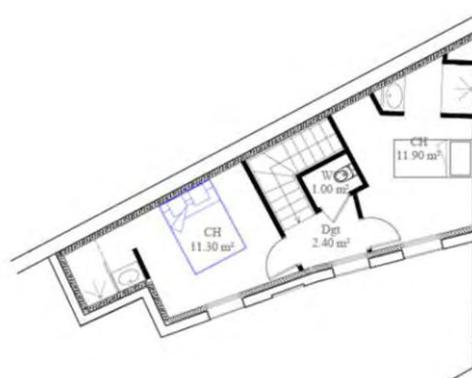
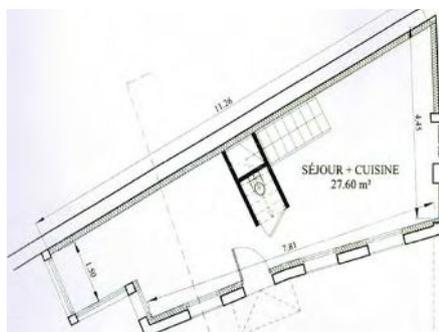
✓ R+1

Un dégagement d'environ **2,40 m²**

Chambre 1 + salle de douche **11,90 m²**

Chambre 2 + salle de douche **11,30 m²**

WC indépendant de **1 m²**



Plus d'infos ?

Contactez notre équipe au **01 34 30 00 66**

Adresse du programme : 48 Rue de Paris 95 420 MAGNY-EN-VEXIN

Siret 852 338 763 / Tél : **+33 (0) 1 34 30 00 66** / E-mail : contact@domabitat.com



www.domabitat.com



PROGRAMME IMMOBILIER ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF D'AIDES D'ÉTAT À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE⁽¹⁾



LOT 12 - BÂTIMENT D - MAISON T3

Désignation	
Surface brute	72,00 m ²
Espace jardin + 2 places de stationnement	60,20 m ²
Prix (net vendeur)	152 000 €
Frais de raccordement	9 000 €
Budget Achat Immobilier (2)	161 000 €
Budget Travaux (2)	94 140 €
Soit un Achat Immobilier + Travaux pour un budget total de	255 140 €
OFFRE EXCLUSIVE FRAIS DE RACORDEMENT OFFERTS	- 9 000 €
Soit un Achat Immobilier + Travaux avec remise pour un budget total de	246 140 €

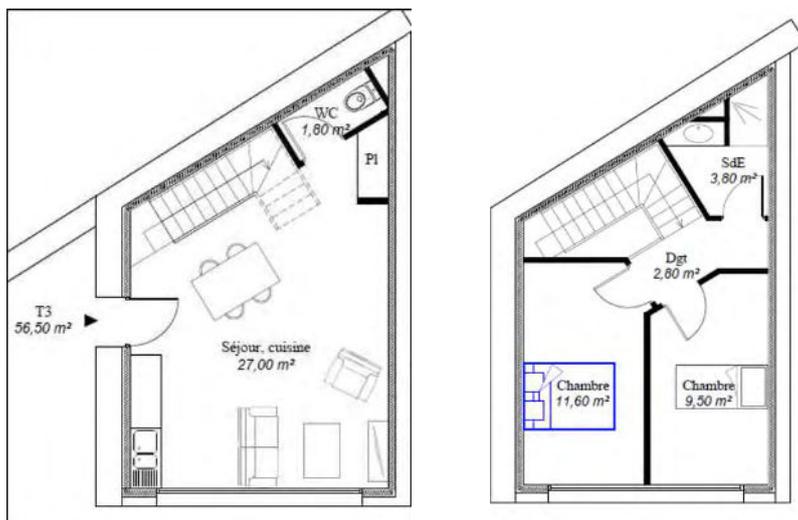
✓ **MAISON T3**
Nord Est RDC et R+1



(1) Aides accordées sous réserve d'acceptation de votre dossier par les organismes d'Etat agréés en suivant le parcours France Renov'
(2) Offre packagée et indivisible : Bien immobilier + Marché de travaux

✓ **RDC**
Séjour / Salle à manger / Cuisine ouverte **27m²**
WC indépendant **1,60 m²**
Un escalier accès étage

✓ **R+1**
Un dégagement d'environ **2,80 m²**
Chambre 1 de **11,60 m²**
Chambre 2 de **9,50 m²**
Salle d'eau de **3,80 m²**



Plus d'infos ?

Contactez notre équipe au **01 34 30 00 66**

Adresse du programme : 48 Rue de Paris 95 420 MAGNY-EN-VEXIN

Siret 852 338 763 / Tél : **+33 (0) 1 34 30 00 66** / E-mail : contact@domabitat.com

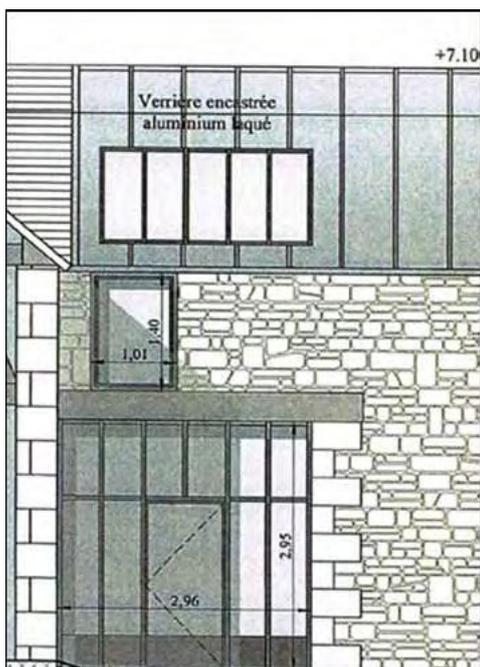


www.domabitat.com



PROGRAMME IMMOBILIER ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF D'AIDES D'ÉTAT À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE⁽¹⁾

LOT 13 - BÂTIMENT G - MAISON T4



Désignation	
Surface brute	86,90 m ²
Surface Loi Carrez	74,40 m ²
Prix (net vendeur) - Travaux toit zinc compris	170 000 €
Frais de raccordement	9 000 €
Budget Achat Immobilier (2)	179 000 €
Budget Travaux (2)	110 000 €
Soit un Achat Immobilier + Travaux pour un budget total de	289 000 €
OFFRE EXCLUSIVE FRAIS DE RACORDEMENT OFFERTS	- 9 000 €
Soit un Achat Immobilier + Travaux avec remise pour un budget total de	280 000 €

✓ MAISON T4

Nord Est RDC et R+1



(1) Aides accordées sous réserve d'acceptation de votre dossier par les organismes d'Etat agréés en suivant le parcours France Renov'

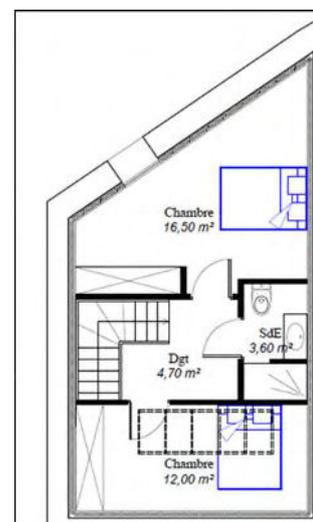
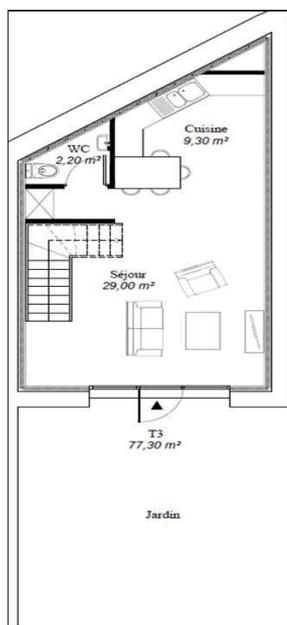
(2) Offre packagée et indivisible : Bien immobilier + Marché de travaux

✓ RDC

Séjour / Salle à manger **29,00 m²**
Cuisine ouverte **9,30 m²**
WC indépendant **2,20 m²**
Un escalier accès étage

✓ R+1

Un dégagement d'environ **4,70 m²**
Chambre 1 de **16,50 m²**
Chambre 2 de **12,00 m²**
Salle d'eau avec WC de **3,60 m²**



Plus d'infos ?

Contactez notre équipe au **01 34 30 00 66**

Adresse du programme : 48 Rue de Paris 95 420 MAGNY-EN-VEXIN

Siret 852 338 763 / Tél : **+33 (0) 1 34 30 00 66** / E-mail : contact@domabitat.com



www.domabitat.com





**Ne manquez pas cette opportunité
d'investir dans un bien patrimonial**

Plus d'infos ?

Contactez notre équipe au **01 34 30 00 66**

Adresse du programme : 48 Rue de Paris 95 420 MAGNY-EN-VEXIN

Siret 852 338 763 / Tél : **+33 (0) 1 34 30 00 66** / E-mail : contact@domabitat.com

www.domabitat.com

