

ANGELYS GROUP



CHELLES

16 RUE DE GOURNAY - BAT A

MARÉCHAL FOCH

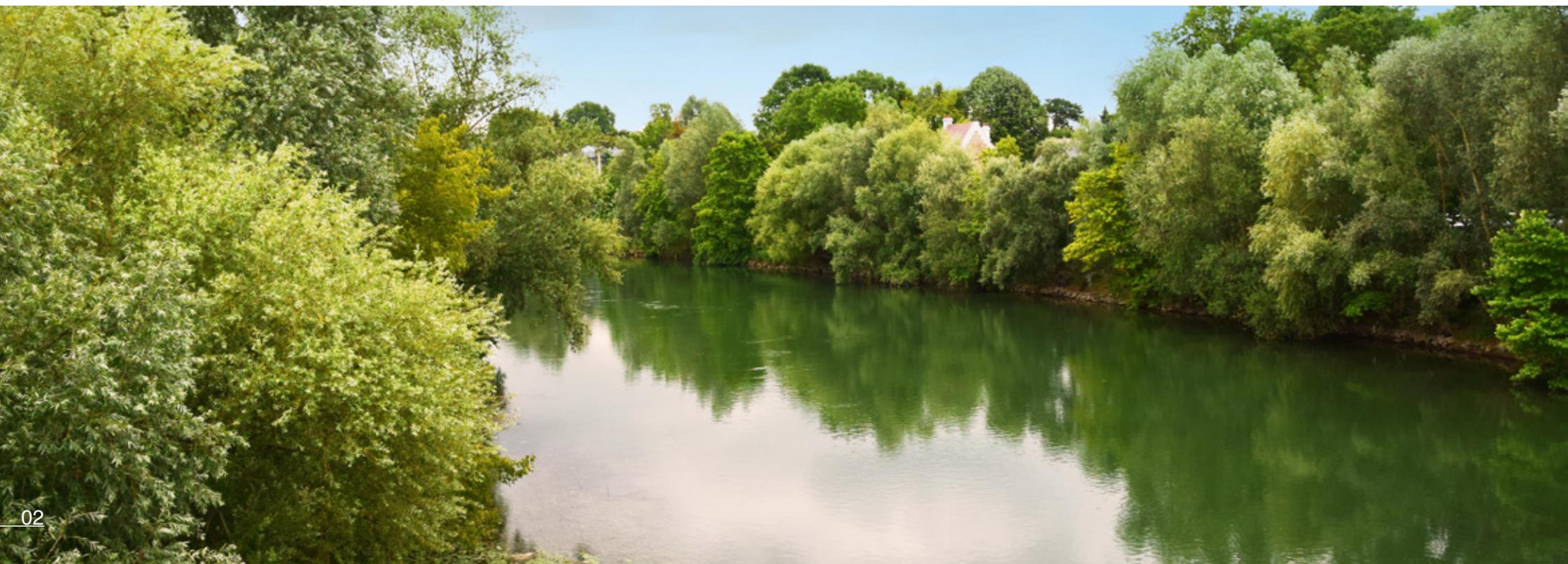
PINEL - VIR



UNE VILLE ATTRACTIVE

Chelles est une commune du département de Seine-et-Marne, située dans la région Ile-de-France. Elle compte 53 247 habitants, ce qui fait d'elle la deuxième ville la plus peuplée du département après Meaux. Durant l'époque mérovingienne, Chelles était considérée comme la « capitale » de la France.

Située aujourd'hui à moins de 20 km de Paris et 20 minutes de l'aéroport international Roissy Charles de Gaulle, Chelles dispose de nombreux espaces naturels et équipements de loisirs, dont une base nautique et plusieurs parcs. La ville ne manque donc pas d'atouts.





i INFORMATIONS

GÉOGRAPHIE, DÉMOGRAPHIE ET ÉCONOMIE

GÉOGRAPHIE

- Chelles est une ville située dans le département de Seine et Marne en Île de France, faisant partie du projet du Grand Paris
- Cette ville propose un cadre de vie agréable avec ses nombreux parcs et jardins en centre-ville, et sa proximité avec les bords de Marne
- C'est une ville assez verte avec le bord de Marne et le parc de la Mairie
- Niveau culture et animation, il y a une grande médiathèque, un conservatoire de musique, un théâtre, un cinéma, un bowling, des commerces variés dans le centre-ville.

DÉMOGRAPHIE

- 15 minutes depuis gare de l'Est (Ligne P) et 25 minutes depuis Haussmann St-Lazare (RER E).
- Future gare du Grand Paris dotée d'un cadre environnemental composé de 40 % d'espaces verts et naturels.
- Au cœur d'une agglomération de plus de 225 000 habitants.

ÉCONOMIE

- 1900 entreprises (dont 550 entreprises dans l'artisanat, 450 commerces, 400 entreprises de services, 300 professions libérales, et 200 sociétés industrielles)
- 1 centre commercial « Chelles 2 »
- Près de 300 commerces en centre-ville
- 58 hôtels, restaurants, cafés et près de 5 000 emplois générés par ce secteur d'activité.





LOCALISATION

16 RUE DE GOURNAY

La rue de Gournay, située aux abords du canal de Chelles et de la Marne, se trouve dans le quartier Maréchal Foch.

Ce quartier résidentiel de centre-ville se compose de commerces de proximité, de petits immeubles et pavillons.



COMMODITÉS

À PROXIMITÉ

- La gare interconnexion TGV à Chessy (Parc Disney)
- Six lignes de bus pour 12 000 voyageurs quotidiens
- Un aéroport

Une proximité géographique avec les grands pôles d'activités :

- Aux portes du pôle de Marne la Vallée
- À 15 minutes de l'aéroport de Roissy
- À 35 minutes de l'aéroport d'Orly
- Un conservatoire de Musique
- Un Centre d'Arts Plastiques
- Une médiathèque
- Onze espaces publics numériques en réseau wi-fi
- Une Université inter-âges
- Un minigolf
- Douze équipements sportifs.





OPÉRATION

16 RUE DE GOURNAY

L'opération 16 rue de Gournay située dans la ville de Chelles, est composée de 27 logements répartis sur 3 niveaux. La résidence est située dans un cadre agréable et verdoyant au bord du canal de Chelles et de la Marne, lieu idéal pour les promenades et la détente.



À NOTER

- Opération éligible au Pinel - VIR
- Idéal pour de la location meublée après défiscalisation.



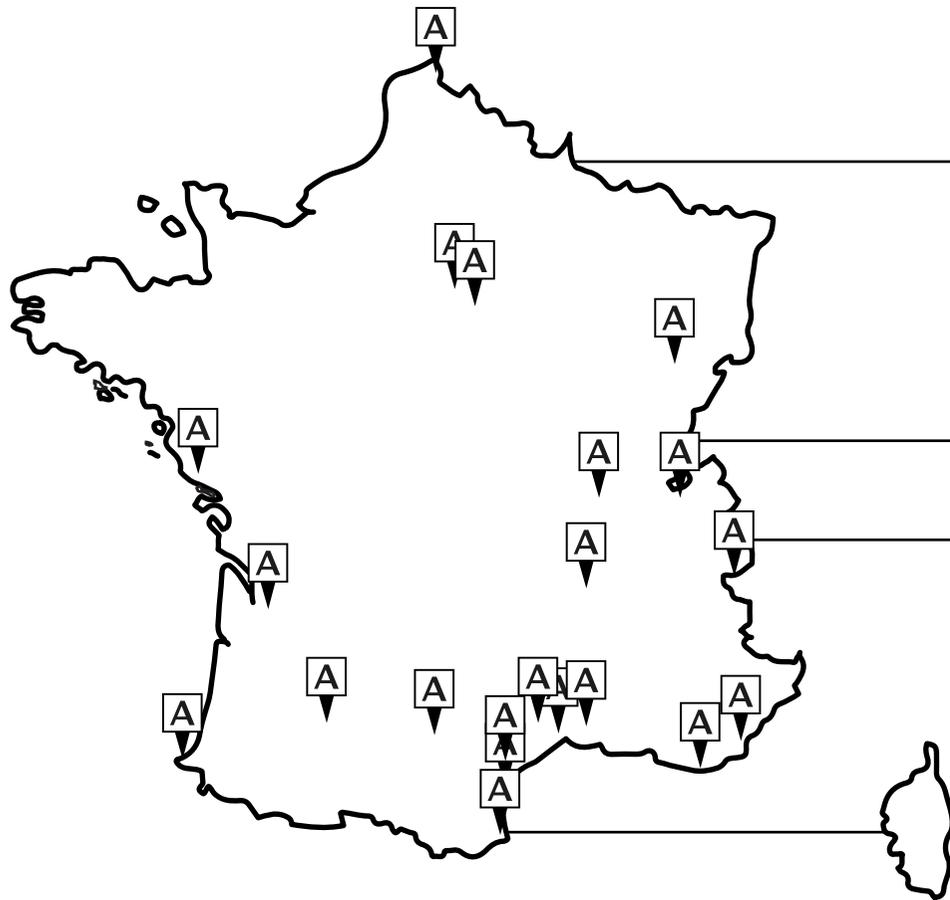
NOS ATOUTS

- Espaces verts
- Places de parking
- Bien desservi par les transports en commun (RER E, Bus 213, Transilien)
- Garantie financière d'achèvement
- Positionnement dans le Grand Paris
- RER E et commerces accessibles à pieds
- Rentabilité locative élevée
- Idéal pour un investissement sécurisé et rentable
- Forte demande locative.



FICHE TECHNIQUE

- **Typologie** : 27 lots du T1 au T2D et un bureau
- **Surfaces** : de 20,76 m² à 42,90 m²
- **Niveaux** : R+3
- **Prix à partir de** : 125 000 euros TTC
- **Éligibilité** : Pinel - VIR
- **Livraison prévisionnelle** : 24 mois après la déclaration d'ouverture de chantier.



NOTRE PACK CONFIANCE

(Des garanties offertes par Angelys Group)

- Prix fixes et forfaitaires
- La garantie de parfait achèvement (Uniquement VIR)
- Garantie biennale, décennale, et dommage ouvrage
- Garantie fiscale et juridique
- Garantie de 1ère mise en location (carence locative)

NOTRE PACK ASSURANCE *(En option)*

- La location
- La gestion locative
- Loyers impayés, dégradation
- Vacance locative

(Toutes ces prestations sont assurées par l'agence immobilière d'Angelys Group, Angelys l'immobilier.)

ANGELYS GROUP

46 RUE DE PROVENCE - 75009 PARIS

379 CHEMIN DE CABESTANY À BOMPAS - CHEMIN DE LA GLACIÈRE - 66000 PERPIGNAN

TEL +33 (0)4 68 63 67 20 - FAX +33 (0)4 68 63 67 29

INFO@ANGELYS-GROUP.COM - WWW.ANGELYS-GROUP.COM