

## Douai – Le Gayant 2



### Description du programme

#### Analyse immobilière et résidentielle

Douai, charmante ville des Hauts de France, déploie ses atouts en centre ville pour le rendre encore plus agréable à vivre.

Reconnue au Patrimoine Mondial de l'Humanité pour son beffroi que Victor Hugo décrit comme étant le plus beau de tous, pour la Cité Minière de la Clochette et pour la célèbre Fête de Gayant.

“Le Gayant” offre une situation confortable à proximité des commerces, des commodités et des lieux culturels du Vieux Douai.

L'adresse est idéale pour flâner sur les berges de la Scarpe toutes proches ou dans les allées verdoyantes des parcs. À seulement 5 min de la gare, le secteur de l'avenue de Twickenham est parfaitement desservi par les transports en commun et proche des axes autoroutiers.

### **Environnement immédiat**

Au coeur d'un environnement résidentiel, à quelques pas des bords de la Scarpe.

A 5 mn du centre-ville et de la gare SNCF.

Parc Charles Bertin à 10 mn à pied.

À proximité de nombreux commerces et établissements scolaires.

### **Principaux avantages de la nue-propriété :**

- Percevoir tous les loyers immédiatement sous forme de réduction du prix d'acquisition et sans fiscalité.
- Se constituer un patrimoine immobilier sans contrainte de gestion.
- Bénéficier de compléments de revenus à terme.
- Protéger sa famille et optimiser sa succession.
- Réduire sa fiscalité : en déduisant les intérêts d'emprunts des revenus fonciers existants ou IFI (investissement hors champ de l'IFI).
- Bénéficier de la possibilité de revendre à tout moment son bien via un marché secondaire.

**Adresse du programme :** 333 Avenue de Twickenham – 59500 Douai

**Régime fiscal :** Nue-Propriété

**Durée :** 15 ans

**Nombre de logements mis en vente :** 46

**Prix moyen :** 2.100 € / m<sup>2</sup>

**Date d'actabilité prévisionnelle :** T1 2024

**Date de livraison prévisionnelle :** T1 2026

**Usufruitier :** Norevie

**Pour obtenir la documentation du programme et la grille de prix :**

- ✉ [info@maubourg-patrimoine.fr](mailto:info@maubourg-patrimoine.fr)
- F. 01.42.85.80.00