

The logo consists of the letters 'NR' in a bold, blue, serif font. The 'N' and 'R' are connected at the top, with the 'R' having a distinctive shape where the top bar is shared with the 'N'.

NR

IMMOBILIER

**PROJET D'INVESTISSEMENT LOCATIF IMMOBILIER**

## Immeuble de rapport

## RÉSUMÉ



**BUDGET 303 750€**

Un immeuble 3 logements de 198,55 m<sup>2</sup> sur 3 niveaux situé au centre-ville.



**RENTA BRUTE 12,5%**

Revenus locatifs : 38 040€



**RENTA NETTE 10,30%**

Charges annuelles : 5 340€

Taxes foncières : 1 400€



**CASH FLOW**

Crédit sur 25ans

(taux 2,16% assurances comprises) : **1 349€**

**CASH FLOW NET MENSUEL**

**1 259€**

**PLUS VALUE LATENTE : 44K€**

**NR**  
IMMOBILIER

## LOCALISATION

### Les Transports

L'immeuble est situé à 2 min à pied de la gare principale.

### Commerces et quartier

Nous retrouvons à proximité de la l'immeuble:

- Un cinéma,
- des grands centre commerciaux,
- des écoles supérieures,
- des hôtels de grande chaîne,
- des musées.

## **DESCRIPTION**

---

### **Le Bâtiment**

Secteur gare, immeuble de 3 niveaux de 198,55 m<sup>2</sup> composé de trois logements. Budget travaux prévu pour la réfection de la toiture (dégâts des eaux).

### **Le Bien**

Un t3 au rdc, un t4 au 1er étage et un t4 au 2ème étage.  
Une cour extérieur et un garage.  
Double vitrage pvc et chaudière gaz de 2016.

# PHOTOS

---



## POSITIONNEMENT

Le T2 du rdc sera rénové et proposé en meublé.

Les 2 appartements T4 seront eux destinés à la colocation. Nous aménagerons 3 chambres dans chacun des 2 appartements.

Les biens actuels proposés à la colocation (pas de douche et WC privatif), permet de se démarquer facilement.

Pour y arriver nous proposerons dans chacune des chambres, une douche et WC privatifs. Des lits 2 places, un coin bureau, une télévision et des rangements.

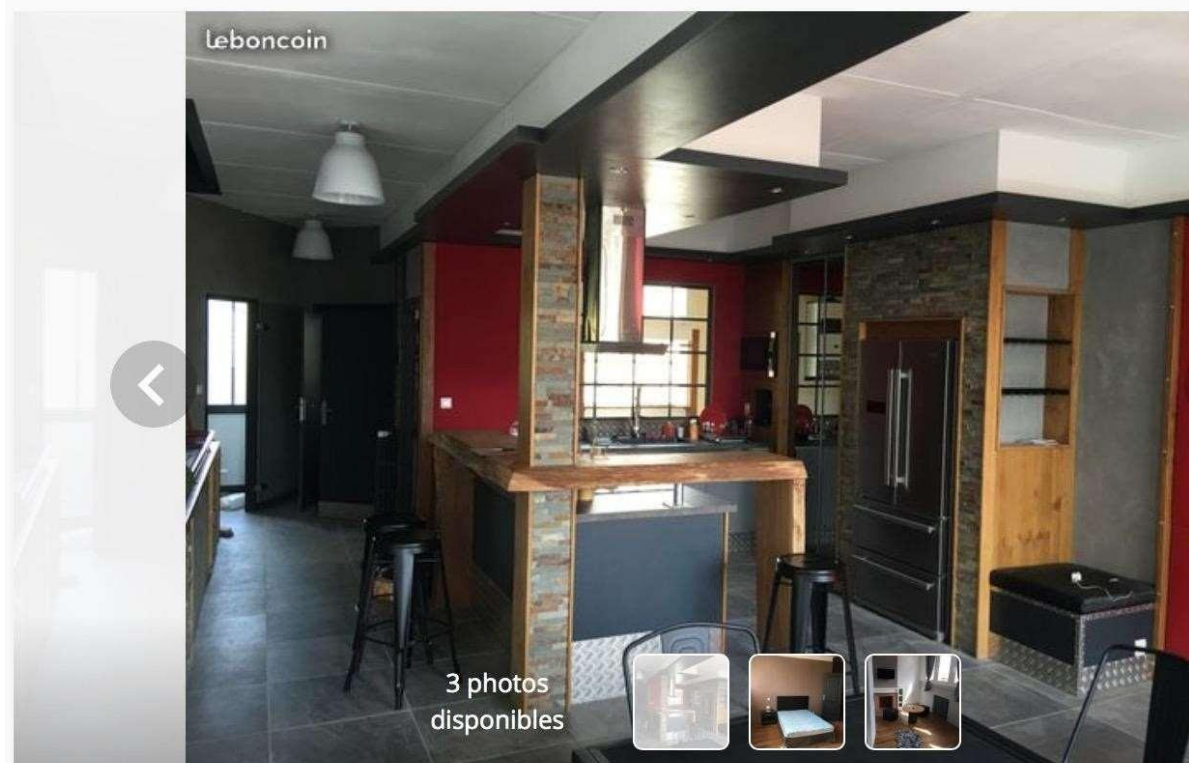
L'immeuble sera pourvu d'une connexion WiFi pour les appartements en colocation.

Enfin, la rénovation et la décoration permettra de créer le coup de cœur et de louer rapidement.

## RÉNOVATION CIBLE POUR L'AMÉNAGEMENT DE LA COLOCATION ET DU T2



Accueil > > Colocations > Magnifique colocation à 6



## Critères

PIÈCES	SURFACE	GES	CLASSE ÉNERGIE
11	250 m <sup>2</sup>	Non renseigné	Non renseigné

## Description

Colocation de 6 personnes, situé à dans grand loft de 250m2.

Une grande chambre de 28 m2 avec lit double ,bureau ,placard et sa salle de bain privative ( douche , meuble salle de bain , sèche serviette , wc ...) sera disponible début novembre .

Un bel espace commun avec une cuisine ouverte ( îlot, bar) et très bien équipée ( four , lave vaisselle, grand placard , cafetière Nespresso, plaque à induction , .. ), Une salon avecTv , une buanderie ( lave linge et sèche linge)

Loyer 470Euro(s) ( 440Euro(s) + 30Euro(s) provision de charge)

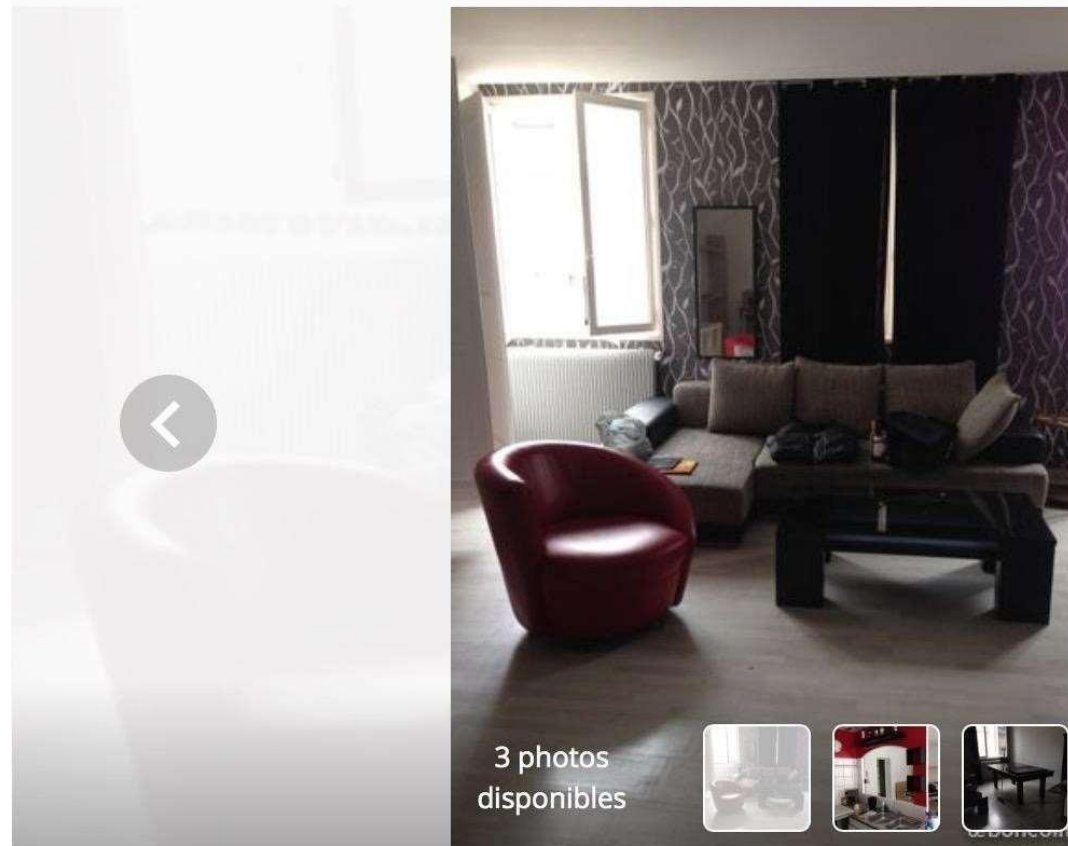
Dans les charges : eau + EDF + chauffage + internet)

## Magnifique colocation à 6

470 €



Accueil > [redacted] > Locations > Charmant 2P hyper centre



## Charmant 2P hyper centre

600 € Charges comprises

### Critères

#### CHARGES COMPRISES

Oui

#### TYPE DE BIEN

Appartement

#### PIÈCES

2

#### MEUBLÉ / NON MEUBLÉ

Meublé

#### SURFACE

62 m<sup>2</sup>

#### GES

A B C D E F G

#### CLASSE ÉNERGIE

A B C D E F G

### Description

À louer, charmant appartement meublé en très bon état. Plein centre ville [redacted]. Grand séjour, chambre avec nombreux rangements, cuisine tout équipée, canapé, table à manger, coin bureau, wc, salle de bains avec baignoire et douche séparées.

Chauffage individuel au gaz (gaz de ville)

50Euro(s) de charges comprises dans le prix

Premier contact par email.

## NOTRE ANNONCE

---



Titre : Colocation haut de gamme secteur Gare

Dans un bel immeuble de 198,55 m<sup>2</sup> fraîchement rénové, vous trouverez un appartement aménagé pour accueillir 3 colocataires.

Les chambres possèdent leurs propres coin douche/WC et sont entièrement meublées : lit double, bureau, TV écran plat et armoire.

La cuisine équipée est ouverte sur un salon cosy.

Vous aurez également à disposition un lave-linge et un sèche-linge.

Le loyer hors charges est de **370€ + 50€** de charges comprenant toutes les charges : l'eau, l'électricité, le chauffage, internet et l'abonnement TV.

## LOYERS MENSUELS PRÉVISIONNELS

### Rdc :

- 1 T3 : 600€
- 1 garage : 50€

### 1<sup>er</sup> étage :

- Chambre 1: 420€
- Chambre 2: 420€
- Chambre 3: 420€

### 2<sup>ème</sup> étage :

- Chambre 1: 420€
- Chambre 2: 420€
- Chambre 3: 420€

**Total mensuel immeuble : 3 170€**

# SYNTHÈSE FINANCIÈRE

---

## L'achat

---

Prix du bien : 129 000€  
Frais de notaires (estimés) : 10 000€  
Surface en m<sup>2</sup> : 198,55 m<sup>2</sup>  
(sous réserve de diagnostics)  
Prix m<sup>2</sup> du bien à l'achat : 651€

## Travaux et ameublement

---

Travaux (estimés) : 140 000€  
Mobilier : 19 500€  
Honoraires : 5 250€  
**Investissement total : 303 750€**

**NR**  
**IMMOBILIER**

## Rentabilité

---

Loyer mensuel : 3 170,00€  
Loyer annuel : 38 040€  
Charges / an : 5 340€  
Taxe foncière : 1 400€



**Rentabilité brute : 12,5%**



**Rentabilité Nette : 10,30%**



**Cashflow net mensuel : 1 259€**  
Avec un crédit sur 25ans

