

Historique

Immeuble acheté en 2002 à la barre du Tribunal / Indivision Testud.
200 000 euros de travaux de décoration intérieure réalisés sur une structure en excellent état./

Remise à neuf de la partie commerciale

Remise à neuf de l'électricité Plomberie Chauffage.

Creation de deux appartements de 4 pièces (Un par étage d'environ 90m2)

Creation de la terrasse (après achat de la parcelle à SCI de la fontaine)..

Creation de deux locaux professionnels rue de la fontaine . Aujourd'hui il s'agit de deux deux pièces dont l'un entièrement refait à neuf en décembre 2022(Cuisine séparée chambre sdb 2 wc Pièce à vivre.);

Toiture refaire entièrement il y a 5 ans .

L'immeuble.

5 lots actuellement.

Le local commercial avec 16 m de façade et une terrasse .Loyer actuel 880 euros

Travaux de mise en conformité sécurité réalisés il y a 4 ou 6 ans.(Plafonds coupe-feu etc)

peut recevoir du public jusqu'à 50 personnes.

Appartement du Premier : 3 chambres cuisine américaine grande pièce à vivre traversante. Planchers châtaignier. Doubles vitrages Balcon.Loyer actuel 590 euros.

appartement du deuxième. Idem sauf pas de balcon.Entree privative au premier étage.Loyr actuel 500 euros .

Rue de la fontaine . Deux deux pièces de 50 m2 .450 et 380 euros.

Emplacement N° 1 sur le plan commercial.

Tous les appartements ont au moins une façade sud.

Immeuble non mitoyen donc pas de soucis de voisinage.

En plus de 20 ans de locations il n'y a jamais eu de local vacant. Les logements sont de qualité et attirent donc une clientèle cherchant la tranquillité et la proximité des commerces.

NB.

Nous ne répercutons aucune charge collective sur les locataires. Les loyers sont donc nets de charges.

L'opération.

Le taux de rendement brut est de quasi 8% alors qu'un taux considéré comme normal est de 5 %.

Certains loyers peuvent être assez facilement revalorisés .

Celui du commerce pourrait être porté à 1000 euros

Celui du premier étage à 700 euros

Celui du deuxième à 600.euros.Nous avons les éléments de comparaison puisque nous possédons aussi les deux immeubles voisins du 11 et 13rue de la fontaine.

Coût total de l'acquisition paris de notaire inclus 500000 euros.

Si emprunt 100% : mensualité sur 20ans de 2770 euros (Hors assurance, inutile pour un investissement locatif en SCI et sans négociation du taux).

Les loyers actuels sont de 2800 euros.

Investissement locatif autofinancé .

NB l'impôt foncier est de 2800 euros . Si locataire commercial est Lucco , possibilité d'introduire une clause dans le bail mettant à charge une partie du foncier à La SARL.