



BERTRAND-DEMANES

STRATÈGES EN RENTABILITÉ IMMOBILIÈRE

Projet immobilier 2 pièces **ANGERS**

LMNP - DÉFICIT FONCIER

RENDEMENT		COUT GLOBAL		SURFACE
LMNP	DÉFICIT FONCIER	LMNP	DÉFICIT FONCIER	34 m2
5,65 %	5,4 %	155 820 €		

ANGERS

PLACE BICHON

un emplacement malin pour investir

- Un vrai carrefour stratégique : proche du CHU, des facultés de médecine et de pharmacie, mais aussi de la future ligne de tram.

Demande locative (étudiants, internes, soignants, jeunes actifs) garantie.

- Une vie de quartier bien ancrée : cafés, restos, commerces de proximité, un cadre pratique et vivant, sans la foule parfois étouffante de l'hypercentre.

- Un emplacement durable : avec les infrastructures modernes (tram, pistes cyclables, bornes de recharge électriques), le quartier coche les cases de la mobilité de demain.

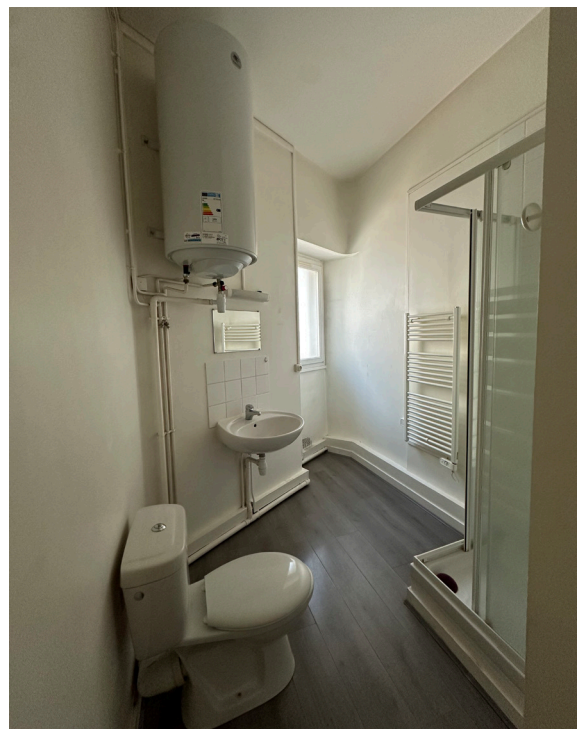
Un bon compromis prix/attractivité : souvent moins cher au m² que l'hypercentre mais avec une tension locative forte, donc un rendement intéressant pour de l'investissement locatif.

Nous avons misés sur un quartier dynamique et pérenne, idéal pour sécuriser son investissement locatif.





LE BIEN EN PHOTO



INFORMATIONS DU BIEN

PRIX D'ACHAT : 115 000 €

Etage : 1/2
Surface Loi Carrez : 34 m²
Exposition : Sud
Hauteur sous plafond : 3,25 m

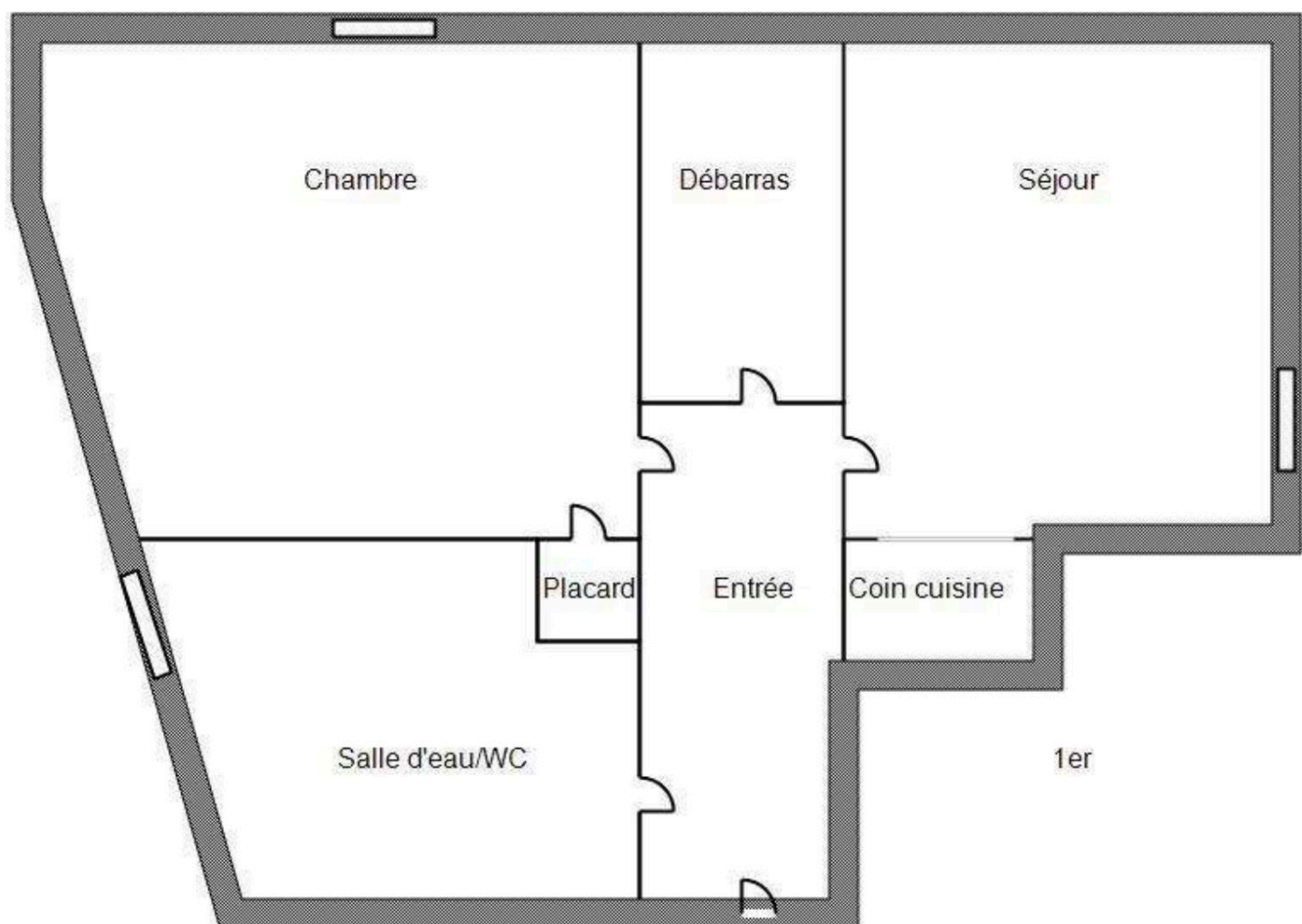
DPE avant travaux : G
Gaz à effet de serre : C
Consommation avant travaux :
434 kWh/m²/an
Émissions : 14Kg CO₂/m²/an

Extérieur : Non
Ascenseur : Non
Jardin : Non
Concierge : Non
Local à vélo : Oui
Cour : Non
Stationnement : Non
Dépendance : Non
Cave : Non

Chauffage : Individuel électrique
Radiateur
Eau chaude : Individuelle
Puissance électrique : N.C



PLAN DU LOGEMENT



TRAVAUX REALISES

RÉNOVATION

- Démolition du mur entre couloir et salon pour agrandir la pièce principale
- Isolation des murs donnant sur l'extérieur par l'intérieur
- Peinture blanche sur murs et plafonds
- Pose de nouveaux radiateurs
- Installation d'un nouveau chauffe-eau
- Changement de la robinetterie douche et lavabo
- Changement de la porte d'entrée
- Installation d'une VMC hygro B
- Révision électrique

AMÉNAGEMENT

- Dépose et pose parquet + plinthes
- Dépose et pose nouvelle cuisine
- Dépose et pose nouveau meuble de salle de bain
- Ameublement
- Décoration



LE BIEN EN PHOTO APRES TRAVAUX





SYNTHESE FINANCIERE

Prix d'achat	115 000 €
Travaux	32 000 €
Honoraires (6%)	8 820 €
Option Aménagement	5 000 €
Coût du projet hors aménagement	155 820 €
<i>Frais d'acte notarié</i>	<i>8 800 €</i>

Loyers annuels HC logement meublé	9 000 €
Loyers annuels HC logement nu	8 400 €
Taxe foncière	750 €
Charges de copro annuelles	360 €
Rendement brut meublé	5,65 %
Rendement brut non nu	5,40 %

EXEMPLE D'INVESTISSEMENT SUR CE BIEN

Apport de 20 000 € et financement sur 20 ans : TRI net d'impôts de 6,59 % en **LMNP**

Apport de 20 000 € et financement sur 20 ans : TRI net d'impôts de 6,65% en **DEFICIT FONCIER**