

leboncoin



INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Linka
IMMOBILIER

Une offre clé en main pour vos investissements locatifs.



Conseil et recherche de biens
Travaux et ameublement
Gestion locative



Conseil et recherche de biens.

Élaboration de la stratégie patrimoniale

Linka Immobilier vous accompagne quelle que soit votre stratégie d'investissement : patrimoine à long terme, revenus à court terme, réduction des impôts...

Recherches de biens et proposition d'offres clé en main

Nos chasseurs immobilier dénichent pour vous les meilleurs biens du marché, correspondant à vos attentes.

Conseils et fiscalité

Notre équipe vous oriente vers le montage le plus adéquat à votre projet d'investissement immobilier : LMNP, SARL, SCI...

Travaux & ameublement.

Etude de faisabilité

Linka Immobilier optimise la disposition de votre bien, afin de maximiser les futurs loyers.

Réalisation des travaux

Nous supervisons pour vous l'ensemble des travaux afin de vous éviter le stress des chantiers : réalisation des devis, pilotage des travaux, suivi et livraison.

Ameublement

Possibilité de déléguer entièrement l'ameublement de votre bien destiné à la location, en fonction des tendances du moment et à moindre coût.

Pourquoi investir en Lorraine ?



La proximité avec le Luxembourg

Les salaires généreux proposés par nos voisins luxembourgeois attirent de nombreux frontaliers chaque jour.

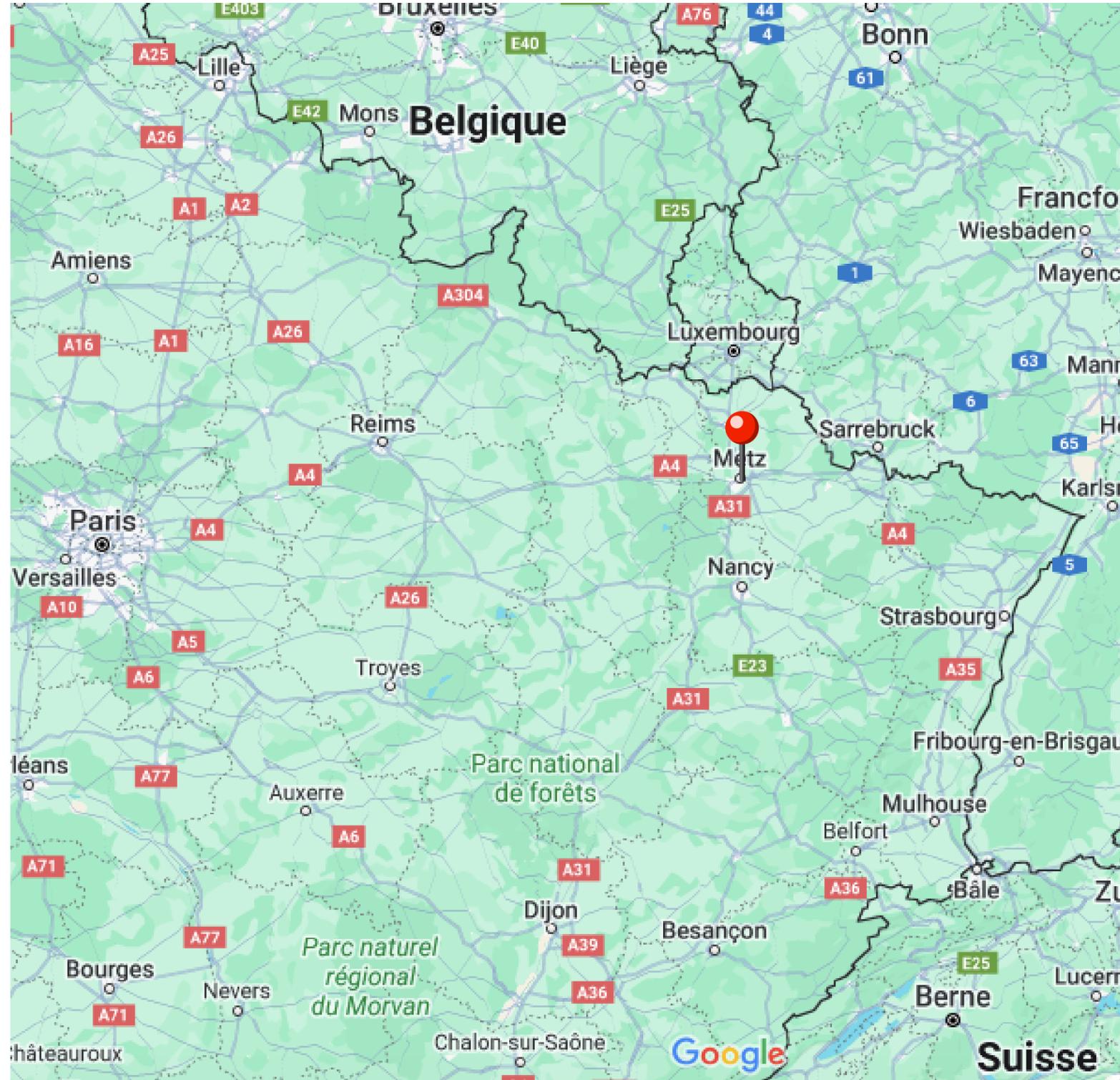
Une tension locative de plus en plus forte

Les prix de l'immobilier luxembourgeois ayant tellement augmenté ces dernières décennies, qu'il est très difficile de se loger dans le grand Duché. Ce phénomène conduit à une tension locative de plus en plus significative.

Prix au m² : entre 500 et 15 000 € !

Certaines communes permettent encore des investissements très bon marché, à très forte demande, et donc à très haut rendement. Linka immobilier adapte son offre à différents profils d'investisseurs.

La ville de METZ



La ville de Metz

Commerce & activités

Une métropole qui bouge : 4 piscines dont une olympique, palais omnisports, musées, nombreuses boutiques indépendantes, 2 golfs, 1 patinoire, deux grands centres commerciaux...

Education

Une métropole d'avenir accueillant 2 universités divisées en nombreuses facultés réparties sur plusieurs sites, (université de Lorraine et Georgia Tech Lorraine) et 8 grandes écoles...

Bassin d'emploi

Un tissu économique diversifié mêlant TPE/PME innovantes et entreprises de dimension mondiale : groupe PSA, Base Amazon, Usine Sovab, ThyssenKrupp, Claas...

Frontière à proximité

Au cœur de la région historique de Lorraine, Metz jouit d'une situation géographique privilégiée. à cheval sur les frontières allemandes, luxembourgeoises et belge.

Circulation

Proximité du Luxembourg à 30 min de voiture et de Paris à 1 h 20 de TGV. Desservie par l'A4 et l'A31, Metz accueille une gare TGV, un aéroport et un réseau complet de bus, dont 2 lignes à haut niveau de service.

Patrimoine

Héritage architectural avec des remparts médiévaux, la cathédrale gothique Saint-Étienne, la gare de style néo-roman, le quartier impérial, Ancienne cité industrielle et militaire...

L'appartement en copropriété

68 boulevard de l'Europe
57000 METZ

Surface totale : 80 m²

Appartement comprenant : un hall d'entrée avec rangements, un séjour-salon, une cuisine équipée, trois chambres et une salle de bain.

Chauffage gaz individuel, double vitrage PVC.

Copropriété soignée, entretien régulier des communs et des extérieurs



Travaux

Très bon état général
DPE D

Création d'une quatrième chambre

Possibilité d'en faire une cinquième

Ameublement standard de qualité



Bilan financier.



Idéologie globale du projet

Rénovation

L'appartement étant en bon état général.
Une partie du salon sera transformé en chambre supplémentaire.

Ameublement

Dans le cadre de la location LMNP il est prévu un ameublement afin de valoriser le loyer et répondre à la demande de biens meublées rares sur le secteur concerné.

Colocation

L'objectif est de dégager un cash-flow important, cela est rendu possible par la demande de travailleurs frontaliers ou de régions voisines souhaitant louer une chambre pour une année ou plus, désirant occuper l'appartement uniquement en semaine et ne pas s'établir définitivement dans la région.

Prix affiché du bien immobilier

137 000 €

**Montant des travaux et ameublement
estimés par Linka immobilier**

44 370 €

Prix du marché

Appartement LINKA IMMOBILIER
1 712€/m²

Prix de l'immobilier au m² Boulevard de l'Europe (Metz)

Données SeLoger août 2023

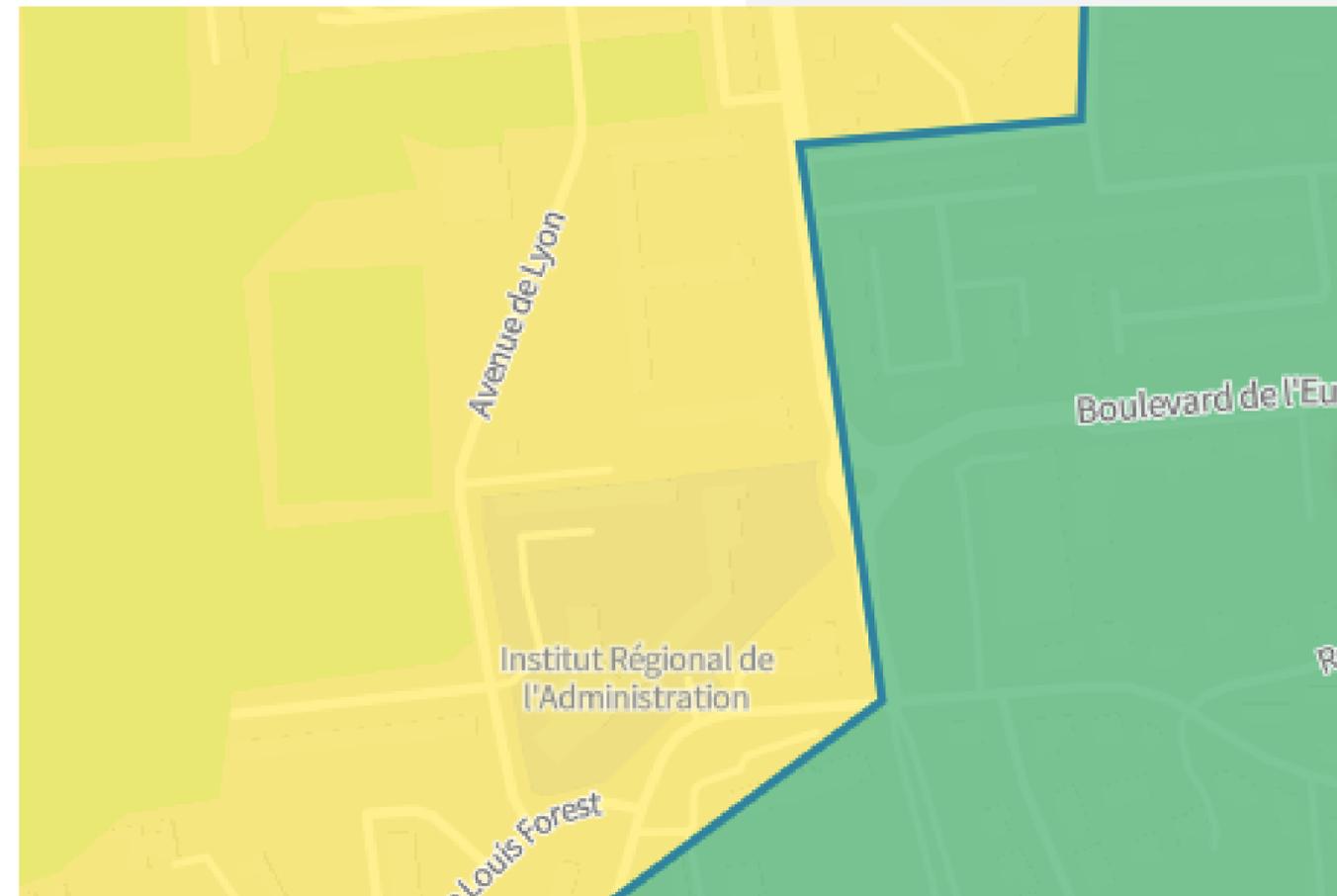
Prix moyen au m² | [+ de détails](#)

2 025 €

Prix bas : 1 366 €

Prix haut : 3 290 €

Estimer mon bien



Source : seloger.com

Montage juridique et financier.

Fiscalité retenue : LMNP

ACQUISITION

Commission Linka immobilier incluse	145 000 €
-------------------------------------	-----------

FRAIS NOTAIRE	10 960 €
---------------	----------

TRAVAUX	25 410 €
---------	----------

APPORTS	0 €
---------	-----

MONTANT TOTAL À EMPRUNTER = 181 370€

Prêt de 181 370 € sur 25 ans soit 1 011 €/mois
(Hypothèse tx : 4,02 % / assurance 0.34%)

Prévisions financières

Revenus Locatifs hors charges

Après travaux 4 chambres disponibles

loyer 450€/chambre

1 800 €/mois soit 21 600 €/an

Comparatif prix d'une chambre en location à Metz

leboncoin [Déposer une annonce](#)



490 €
Colocation metz gare centre ville
Metz 57000 Ancienne Ville
Hier, 09:56



415 €
Colocation 3 personnes
Metz 57050 La Patrotte-Metz Nord
Hier, 09:25



550 €
Colocation meublée 4 chambres 100m2
Metz 57070 Vallières

Dépenses

Amortissement

DÉPENSES

TFPB	717 €/an
Assurance PNO	185 €/an
Mensualités emprunt	12 132€/an
Charges copropriété	1 324 €/an
Gestion locative	1 728 €/an

DÉPENSES AMORTISSABLES

TFPB	717€/an
Assurance PNO	185€/an
Intérêt d'emprunt déductible <i>1ère année d'imposition</i>	5 517€/an
Amortissement du bâti	6 165€/an
Divers	20€ /an
Charges copropriété	1 324 €/an
Assurance Emprunteur	972 €/an
Gestion locative	1 728 €/an

Flux financiers

1.

Période d'amortissement des frais de notaire et travaux
(revenu imposable à 0€)

CASH-FLOW : + 558 €/mois soit 5 497 €/an
Avant période d'imposition

Première année d'imposition = Année N°13

Revenu imposable 4 972 €/an soit 2 347 €/an d'imposition

CASH-FLOW : + 263€/ mois soit 3 151€/an

2.

Période après amortissement des frais de notaire et travaux

Revenus imposables

Loyer	21 600€/an
TFPB	-717€/an
Amortissement du bâti	-6 165€/an
Assurance PNO	-185€/an
Intérêt d'emprunt	-5 517€/an
Divers	-20€/an
Charge de copropriété	-1 324€/an
Assurance emprunteur	-972 €/an

Rendement brut

Formule :

revenus locatifs / (prix d'acquisition + travaux)

13,30 %

Rendement net

Formule :

revenus locatifs – TFPB – PNO) /
(prix d'acquisition + travaux + frais annexes)

10,46 %



Linka

IMMOBILIER

 30 Boulevard Saint Symphorien
57050 Longeville-lès-Metz

 06.29.16.85.25