

DOSSIER DE VENTE

Investissement locatif meublé

92600

ASNIERES-SUR-SEINE

Anthony CALCI - 06 25 02 24 83 - anthonycalci@calci-patrimoine.com

Résumé



307 507 €



6.09 %



5.44 %

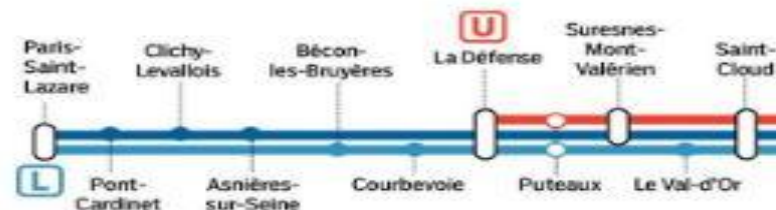
Localisation



Les transports

A 6 minutes de la gare de Bécon-les-Bruyères, à 15 minutes de la gare de Saint Lazare, 10 minutes de la Défense.

TRANSILIEN 



Les commerces et vie de quartier

Tous les commerces de bouches et de proximité se trouvent autour de la gare de Bécon-les-Bruyères.

Square Silvain, marché Flachat.

Description



Le bâtiment

Immeuble bien entretenu de 6 étages avec ascenseur de 1955.

Interphone, sas d'entrée sécurisé.

Chauffage collectif au fioul.

Espaces verts et arborés tout autour de la résidence.



Le bien

RDC surélevé, correspondant à un 1er étage, 2 pièces de 46m².

Ce bien, au calme en retrait de la rue, est lumineux. Il bénéficie d'une cave, d'une porte d'entrée blindée avec serrure 3 points carénée.

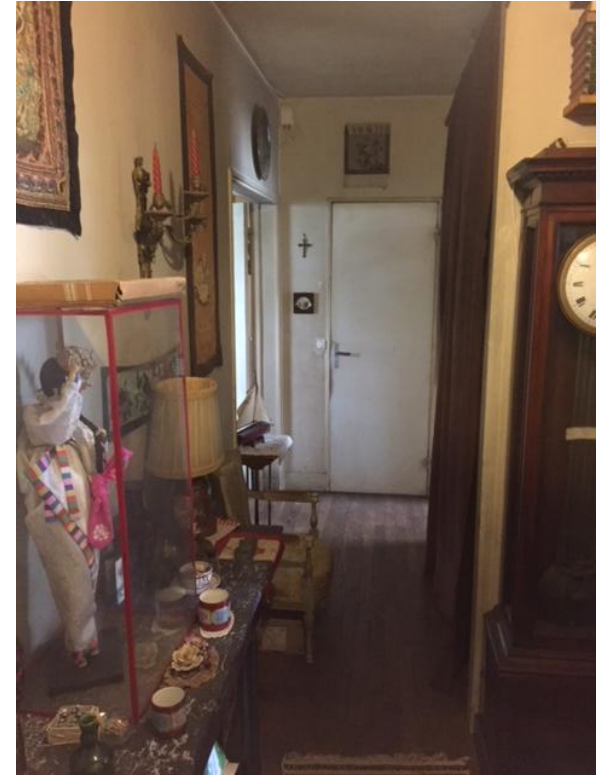
Nous préconisons de diviser cet appartement en 2 studios (surfaces approximatives après découpe):

- Studio de 19 m² = 740€/mois

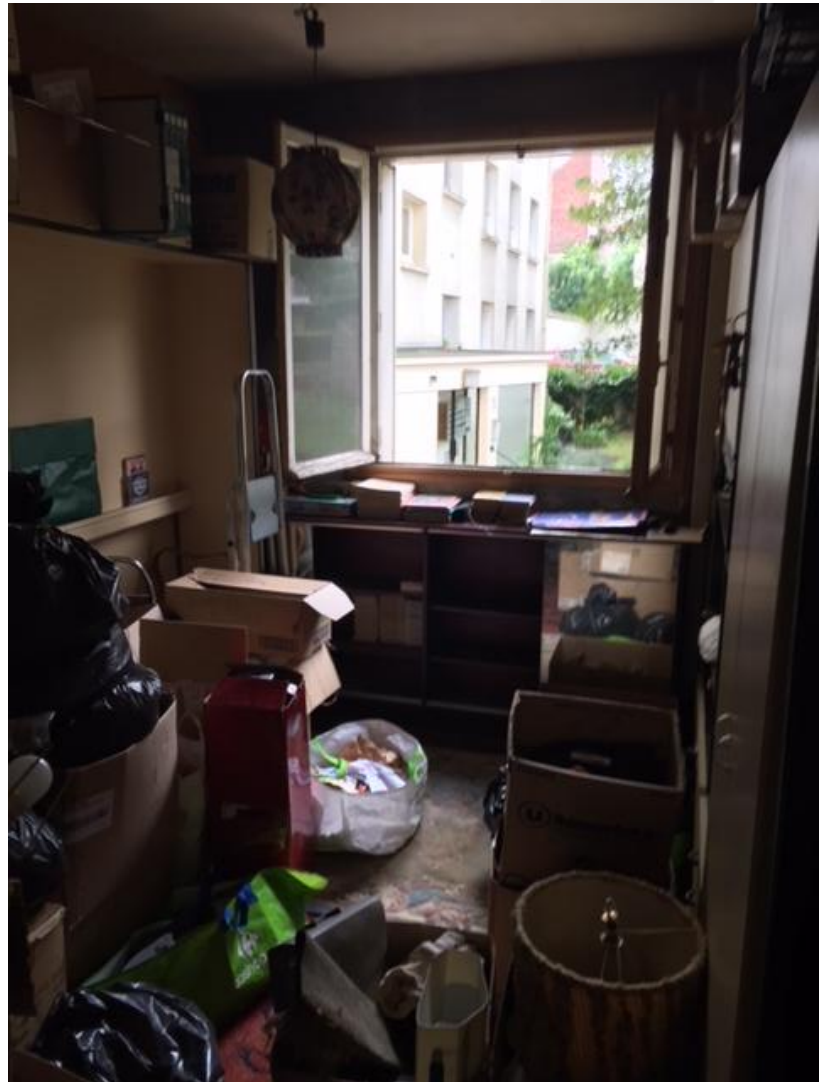
- Studio de 23 m² = 820€/mois (loyer minoré car couloir de 3 m²)



État actuel



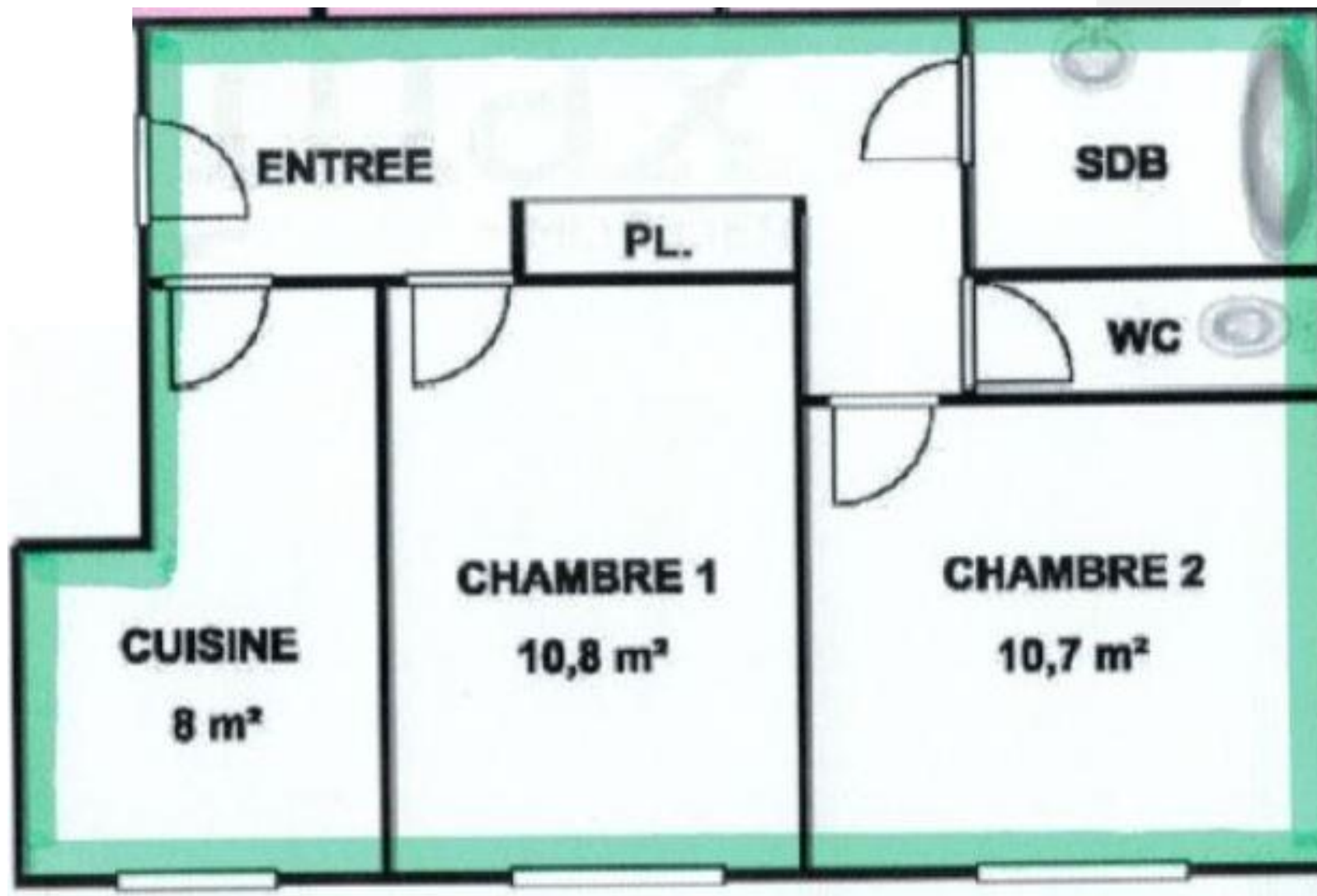
État actuel



État actuel



Plan actuel



Projection

Studio de 19 m²

Studio de 23 m²



Projection



Comparatif des loyers

Nos loyers sont susceptibles d'évoluer selon le marché et la saisonnalité



Beau Studio meublé 19m² Asnières - Les Agnettes

Locations

Asnières-sur-Seine 92600

750 €



Meublé - Asnières Gare - 20m² - idéal pied à terre

Locations

Asnières-sur-Seine 92600

740 €

Comparatif des loyers

Nos loyers sont susceptibles d'évoluer selon le marché et la saisonnalité



BonApart.fr
immobilier

Studio 1 pièce 22 m²

(pro) Locations
Asnières-sur-Seine 92600

890 €



Studio Asnières Gare Paris La Défense

Locations
Asnières-sur-Seine 92600

890 €



Appartement cosy - mairie d'asnières

Locations
Asnières-sur-Seine 92600

850 €

Synthèse financière

L'achat

Prix de présentation	250 000 €
Prix négocié	227 000 €
Frais de notaire (estimés)	17 700 €
Surface en M2 (sous réserve de diagnostics)	46 m ²
Prix/m2 du bien à l'achat	4 935 €

Travaux et ameublement

Travaux	37 490 €
Mobilier	5 200 €

Honoraires ImmocitiZ' 20 117 €



Investissement total
307 507 €

*supplément mobilier de 3 000 €
portant l'investissement total à **310 717 €**
dont honoraires ImmocitiZ' de 20 327 €

Rentabilité

	Loyer classique	Loyer premium*
Loyer mensuel	1 560 €	1 591 €
Loyer annuel	18 720 €	19 094 €
Charges de copropriété / an	1 562 €	
Taxe foncière (estimée)	423 €	
Total net annuel	16 735 €	17 109 €



Rentabilité brute

Classique 6,09%
Premium 6,15%



Rentabilité nette

Classique 5,44%
Premium 5,51%