

## ROUEN (76000) Appartement 10.17 %



### Appartement T3

ROUEN (76000)

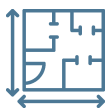
Investissement total : **339 132 €** <sup>(1)</sup>

Rendement brut : **10.17 %** <sup>(2)</sup>

Rendement net : **7.14 %** <sup>(3)</sup>



### CARACTÉRISTIQUES



76 m<sup>2</sup>



2 895 €/m<sup>2</sup> <sup>(4)</sup>



3 pièce(s)



0<sup>e</sup> étage



Bâtiment des  
années 1930

#### Performance énergétique actuelle :

DPE : NC

GES : NC

(1) Prix total : Prix immobilier + travaux + mobilier + frais de notaire + honoraires

(2) Rendement brut : *loyer prévisionnel / prix d'achat immobilier + travaux + mobilier + honoraires agence + frais de notaire*

(3) Rendement net : *loyer prévisionnel - charges et taxe foncière / prix d'achat immobilier + travaux + mobilier + honoraires agence + frais de notaire*

(4) Prix de revient au m<sup>2</sup> immobilier avant renégociation, avant travaux, frais d'architecte, ameublement, frais de recherche, frais de notaire

## Le mot de Valentine ROPITAUX, chasseur d'opportunités

Positionnement premium - Rentabilité - cachet de l'ancien

### BÂTIMENT / COPROPRIÉTÉ

Immeuble des années 1900 de 5 copropriétaires composé de 3 bâtiments. Vous accédez à la copropriété par une cour intérieure desservant les différents bâtiments ainsi que la cour commune extérieure.

La réfection de celle-ci et du réseau d'évacuation d'eau a été effectuée en 2021.  
Aucuns travaux de prévu.

### LE BIEN :

Au rez-de-chaussée découvrez deux lots distincts:

- un studio de 23m<sup>2</sup> composé d'une cheminée en marbre, d'un

parquet en bois massif et d'un WC avec point d'eau.

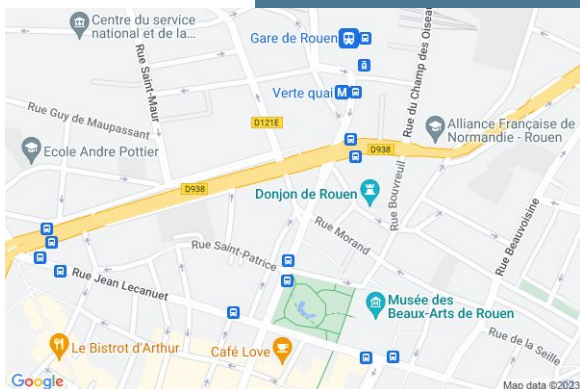
un T2 de 52 m<sup>2</sup> composé d'une cuisine et d'un WC

### RECOMMANDATIONS TRAVAUX :

Vous apprécierez la hauteur sous plafond supérieure à 3,5m apportant une belle luminosité à ces deux lots.  
Des travaux sont à prévoir comme la création d'une chambre, de 2 salles d'eau, de 2 cuisines et notamment le changement des huisseries.

Nous préconisons une mise en location saisonnière pour ces deux lots. Ceux-ci sont actuellement en destination de bureaux. La proximité de la gare et son positionnement en plein cœur de Rouen en fait un emplacement premium pour ce

## LOCALISATION



### Transports :

Station de bus Gare rue Verte : 4 min à pied

Réseau ferré Gare rue Verte : 4 min à pied

### Quartier :

A proximité immédiate de la rue Jean Lecanuet, rue centrale de Rouen, reliant la Gare aux quais de Seine. Découvrez un quartier dynamique regroupant toutes les commodités à moins de 300m de l'appartement. Le Square Verdrel, poumon vert de Rouen, est à seulement 3 minutes à pied du bien.

## PROJECTION FINANCIÈRE\*



### ACHAT :

Prix de l'immobilier en cours de négociation:	220 000 €
Prix des travaux:	65 000 €
Frais d'architecte:	6 500 €
Ameublement :	17 500 €
Frais de notaire :	17 100 €
Honoraires de recherche :	30 132 €
<b>Montant de l'investissement total :</b>	<b>339 132 €</b>



### LOCATION :

Objectif de Loyer CC :	2 874 €/mois, soit 34 488 €/an
Gestion / Conciergerie :	6 899 €
Charges récupérables :	2 080 €/an
Taxe foncière (estimée) :	1 289 €
<b>Total net annuel :</b>	<b>24 220 €</b>



LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER

0 782 478 675

contact@lmnp-immobilier.com

[lmnp-immobilier.com](http://lmnp-immobilier.com)