



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.

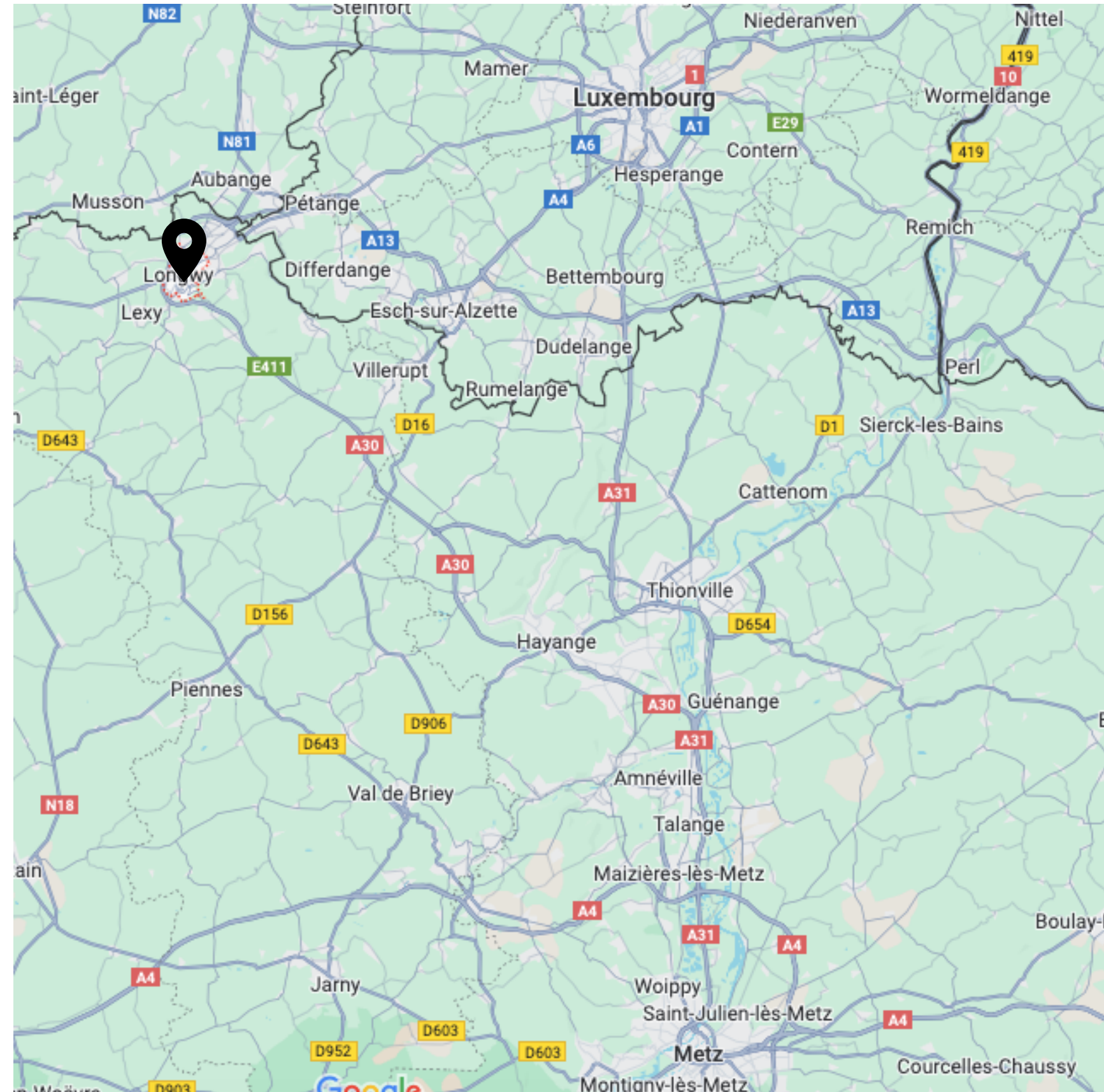
Une tension locative de plus en plus forte

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.

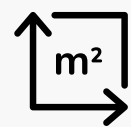
La ville de Longwy



L'immeuble de rapport



6 rue Margaine à Longwy



660m²



19 appartements



Stationnement gratuit



Rafrichissement





Travaux



Travaux à prévoir



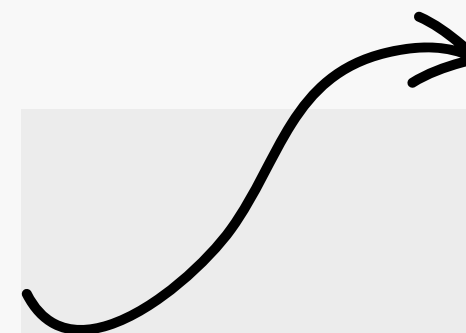
DPE en cours



19 appartements



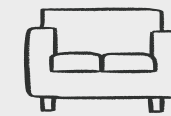
Peintures, sols, cuisines, salles de bain



Ameublement



Décoration sélectionnée avec goût



Mobilier contemporain



Couleurs neutres

Bilan financier.



Prix affiché du bien immobilier

1 200 000 €

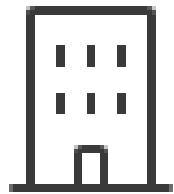
**Montant des travaux
estimés par LINKA
immobilier**

225 750 €

Prix du marché

Prix immobilier à Longwy (54400)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 mars 2025. [Comprendre nos prix](#)



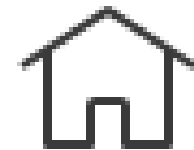
APPARTEMENT

Prix m2 moyen

1 899 €

de 1 123 € à 2 841 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen

1 956 €

de 1 157 € à 2 927 €

Indice de confiance ●●●●●



Immeuble Linka Immobilier :

2 160€/m2

Source : meilleursagents

Montage juridique et financier.

Fiscalité retenue : LMNP

ACQUISITION	1 200 000 €
FRAIS NOTAIRE	108 000 €
TRAVAUX	225 750 €
APPORT	-108 000 €

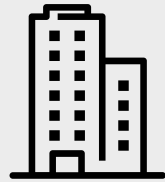
MONTANT TOTAL À EMPRUNTER = 1 425 750 €

Prêt de 1 425 750 € sur 25 ans soit 7 542€/mois

(Hypothèse tx : 3,50% / assurance 0.34%)

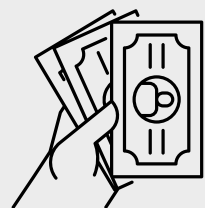
Prévisions financières

Revenus Locatifs - loyer hors charges



19 APPARTEMENTS

13 studios de 30m2 + 6 F2 de 45m2



9 500€/mois soit 114 000€/an



Simulation d'une annonce leboncoin



500 €

Appartement · 1 pièce · 15m²

Pro

Longwy 54400

hier à 12:53



650 €

Appartement · 2 pièces · 45m²

Longwy 54400

hier à 10:16

Dépenses

Amortissement

DÉPENSES

TFPB	9 060 €/an
Assurance PNO	3 420 €/an
EMPRUNT dont assurance emprunteur	90 499€/an
Gestion locative	6 840 €/an

DÉPENSES AMORTISSABLES

TFPB	9 060 €/an
Assurance PNO	3 420 €/an
Intérêt d'emprunt déductible <i>1ère année d'imposition</i>	25 142 €/an
Assurance Emprunteur	2 442 €/an
Divers	20€ /an
Amortissement du bâti	48 000 €/an
Gestion locative	6 840€/an

Flux financiers

1.

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

CASH-FLOW : +347€/mois
soit +4 161€/an

Première année d'imposition = Année N°18

Revenu imposable 19 075€/an soit 2 861€/an d'imposition

CASH-FLOW : +108€/ mois soit +1 299€/an

2.

Période après amortissement des frais de notaire et travaux

Revenus imposables

Loyer	114 000€/an
TFPB	-9 060 €/an
Amortissement du bâti	-48 000 €/an
Assurance PNO	-3 420 €/an
Intérêt d'emprunt	-25 142 €/an
Assurance emprunteur	-2 442 €/an
Divers	-20 €/an
Gestion locative	-6 840 €/an

Après relocation

CASH-FLOW : +1 757€/mois
soit +21 081€/an

Première année d'imposition = Année N°14

Revenu imposable 27 193€/an soit 4 079€/an d'imposition

CASH-FLOW : +1 417€/ mois soit +17 002€/an

Rendement brut

Formule :
revenus locatifs / (prix d'acquisition + travaux)

9,06%

Rendement net

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

7,53%

Après relocation

Rendement brut

Formule :

$\text{revenus locatifs} / (\text{prix d'acquisition} + \text{travaux})$

10,49%

Rendement net

Formule :

$\text{revenus locatifs} - \text{TFPB} - \text{PNO} / (\text{prix d'acquisition} + \text{travaux} + \text{frais annexes})$

8,87%



Linka
IMMOBILIER

📍 30 Boulevard Saint Symphorien
57050 Longeville-lès-Metz

☎ 06.29.16.85.25