




clear immo
conseil, transparence
WWW.CLEAR-IMMOBILIER.COM

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.

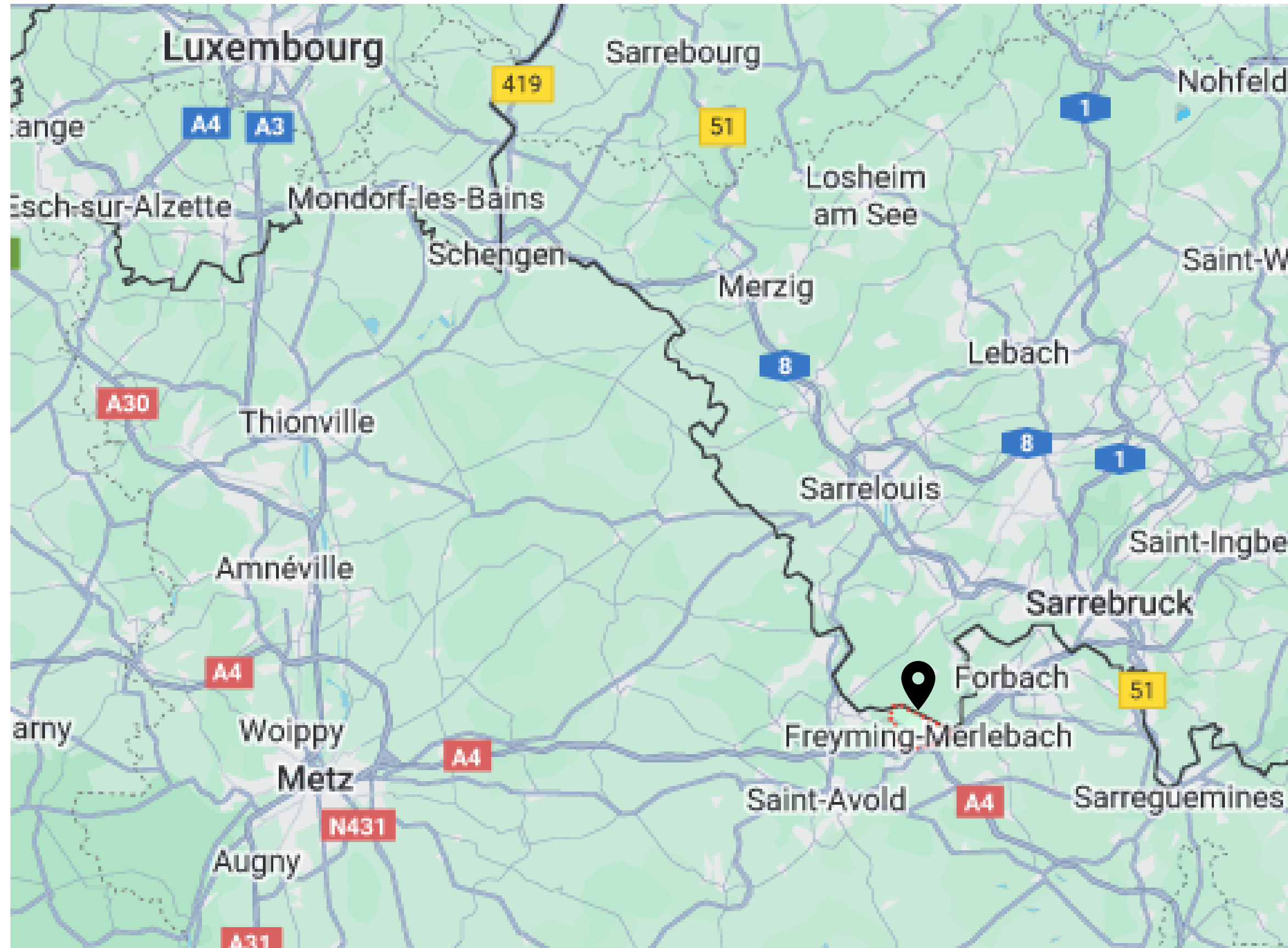
Une tension locative de plus en plus forte

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.

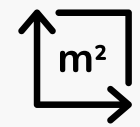
La ville de Freyming



L'immeuble de rapport



10 rue de Forbach,
Freyming Merlebach



260 m²



4 appartements



Petite cour intérieure



Changement cuisines



Quelques images



Travaux



Bon état des appartements



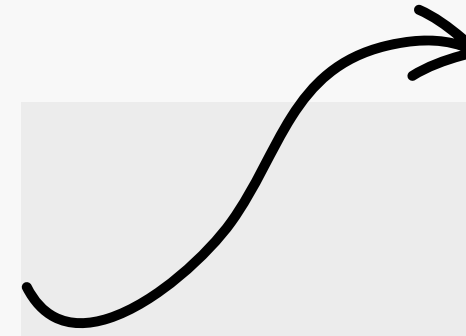
DPE D et F



3 appartements sont loués



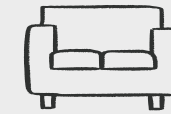
Rafraichissement, cuisines



Ameublement



Décoration sélectionnée avec goût



Mobilier contemporain



Couleurs neutres

Bilan financier.



Prix affiché du bien immobilier

170 000 €

Prix négocié par LINKA immobilier

160 000€

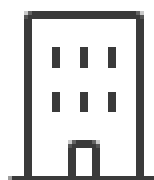
**Montant des travaux et
ameublement estimés par
LINKA immobilier**

46 200 €

Prix du marché

Prix immobilier à Freyming-Merlebach (57800)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 janvier 2024. [Comprendre nos prix](#)



APPARTEMENT

Prix m2 moyen

1214 €

de 779 € à 1777 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen

1079 €

de 692 € à 1579 €

Indice de confiance ●●●●●



Immeuble Linka Immobilier :

793€/m2

Source : meilleursagents

Montage juridique et financier.

Fiscalité retenue : LMNP

ACQUISITION

Commission Linka immobilier incluse	172 000 €
-------------------------------------	-----------

FRAIS NOTAIRE	14 400 €
---------------	----------

TRAVAUX	46 200 €
---------	----------

APPORTS	-10 000 €
---------	-----------

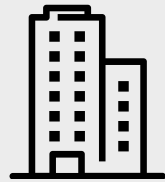
MONTANT TOTAL À EMPRUNTER =222 600 €

Prêt 222 600 € sur 20 ans soit 1 345€/mois

(Hypothèse tx : 3,43% / assurance 0.34%)

Prévisions financières

Revenus Locatifs - loyer hors charges



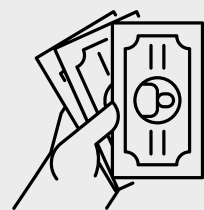
4 APPARTEMENTS

Appartement F2 = 400€ / mois

Appartement F2 = 300€ / mois (loué)

Appartement F3 = 500€ / mois (loué)

Appartement F5 = 500€ / mois (loué)



1 700€/mois soit 20 400€/an



Simulation d'une annonce leboncoin

En ligne

Expirées



Location
appartement-



780 €

52 j restants

0 option active

Booster mon annonce

👁 302

✉ 4

☎ 0

Dépenses

Amortissement

DÉPENSES

TFPB	1 025 €/an
Assurance PNO	720 €/an
EMPRUNT dont assurance emprunteur	16 146 €/an
Gestion locative	1 224 €/an

DÉPENSES AMORTISSABLES

TFPB	1 025 €/an
Assurance PNO	720 €/an
Intérêt d'emprunt déductible <i>1ère année d'imposition</i>	4 030 €/an
Assurance Emprunteur	403 €/an
Divers	20€ /an
Amortissement du bâti	6 400 €/an
Gestion locative	1 224 €/an

Flux financiers

1.

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

CASH-FLOW : +105€/mois
soit 1 265€/an

Première année d'imposition = Année N°14

Revenu imposable 6 578€/an soit 3 105€/an d'imposition

CASH-FLOW : -153€/ mois soit -1 839€/an

2.

Période après amortissement des frais de notaire et travaux

Revenus imposables

Loyer	20 400€/an
TFPB	-1 025 €/an
Amortissement du bâti	-6 400 €/an
Assurance PNO	-720 €/an
Intérêt d'emprunt	-4 030 €/an
Assurance emprunteur	-403 €/an
Divers	-20 €/an
Gestion locative	1 224 €/an

Rendement brut

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

9,89%

Rendement net

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

8,45%



Linka

IMMOBILIER

📍 30 Boulevard Saint Symphorien
57050 Longeville-lès-Metz

☎ 06.29.16.85.25