



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 € !

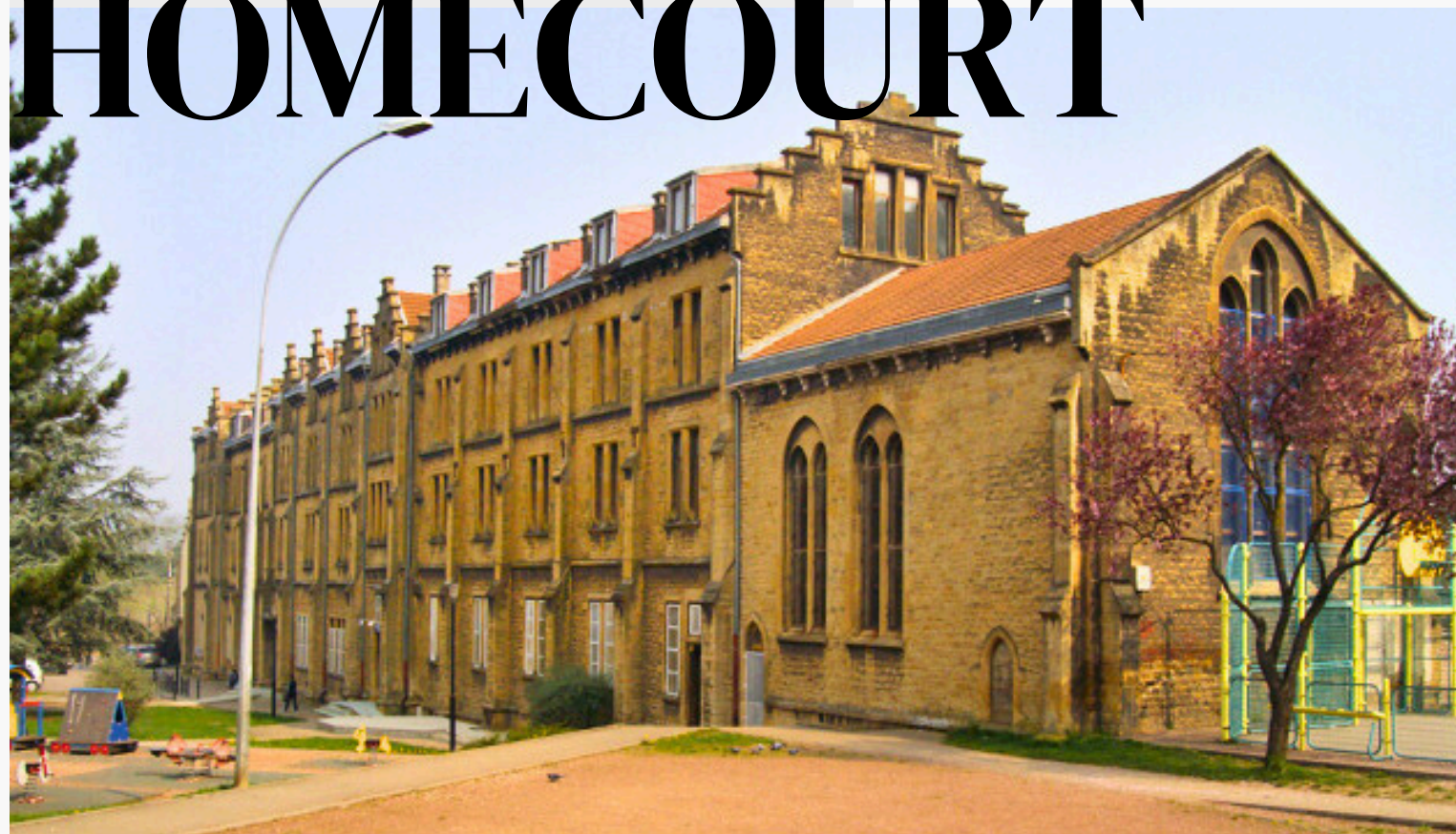
Certaines communes permettent encore des investissements très bon marché, à très forte demande, et donc à très haut rendement. Linka immobilier adapte son offre à différents profils d'investisseurs.

Le projet.

Un immeuble de rapport à Homécourt (54)



La ville de HOMECOURT



A 50 min de Luxembourg

Idéal pour accueillir les travailleurs transfrontaliers qui ont des difficultés à trouver des biens proche de la frontière à moins d'1 heure de route.



Une tension locative forte

Beaucoup de demandes pour des locations résidentielles, ville à taille humaine (6500 hab)



Estimation prix au m²

Prix m² moyen :

989 €

De 545€ à 1453 €

Prix m² moyen :

1398 €

De 770€ à 2053 €



L'immeuble



Ancien immeuble bourgeois à l'abandon, peu entretenu par l'ancien propriétaire.

Structure saine et façade en bon état.



6 logements : 313 m² habitables

Combles aménageables : 70 m²

Compteurs séparés

Transformation travaux & aménagement.



Avant / Après



Objectifs :

Redonner vie à ces logements

Améliorer la catégorie énergétique

Meubler intégralement les logements pour bénéficier du statut LMNP et profiter de revenus défiscalisés

Focus : combles



Réalisation :

Recréer un logement T4 dans les combles pour maximiser les revenus

Ajout de la valeur du bien à la revente

Bilan financier.



Prix affiché du bien immobilier

160 K€

Prix négocié par Linka immobilier

150 K€

**Montant des travaux réalisés par Linka
immobilier, *mobilier & commission inclus***

162 K€

Montage juridique et financier.

Fiscalité retenue : LMNP

ACQUISITION	162 000 €
<i>Commission Linka Immo incluse</i>	
FRAIS NOTAIRE	15 000 €
TRAVAUX	161 700 €
APPORTS	0 €

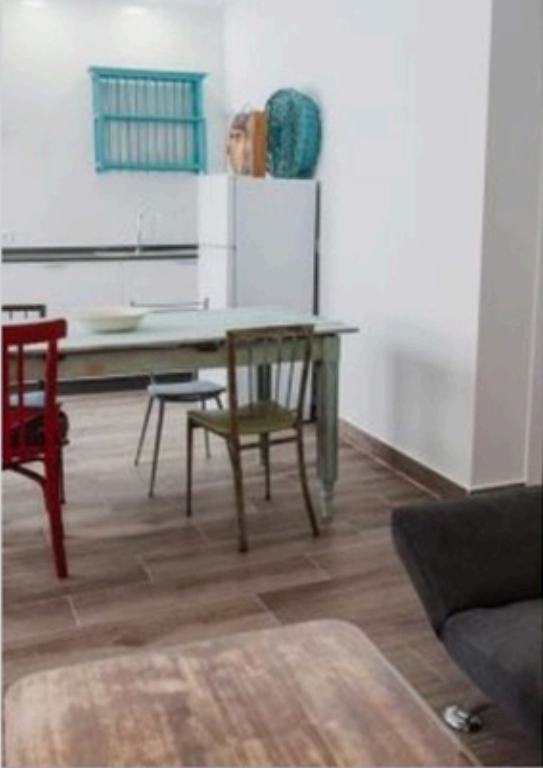
MONTANT TOTAL À EMPRUNTER = 338 700 €

Prêt de 338 700 € sur 20 ans soit 2 161 € / mois
(Hypothèse tx : 4,07% / assurance 0.34%)

Loyers

en (€) hors charges

appliqués



**Appartement meublé -
Homécourt**

730 €

39 j restants 0 option active

👁 801 ✉ 24 ☎ 0



Détail :

1 T4 : 70 m²

3 logements T2 : 45m²

3 logements T3 : 60m²

Après travaux

4 930 €/mois
soit 59 160 €/an

Dépenses

Amortissement

DÉPENSES

TFPB	5 444€/an
Assurance PNO	770 €/an
Annualités emprunt	25 231€/an
Gestion locative	2 958 €/an

DÉPENSES AMORTISSABLES

TFPB	5 444€/an
Assurance PNO	770€/an
Intérêt d'emprunt déductible 1ère année d'imposition	12 001€/an
Amortissement du bâti	6 750€/an
Divers	20€ /an
Assurance emprunteur	1 671 €/an
Gestion locative	2 958 €/an

Flux financiers

1.

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

CASH-FLOW :
+2 003€/mois soit 24 037€/an

Première année d'imposition = Année N°07
Revenu imposable 29 546€/an soit 13 946€/an d'imposition
CASH-FLOW : 841€/mois et 10 091€/an



2.

Période après amortissement des frais de notaire
et travaux

<i>Revenus imposables</i>	
Loyer	59 160€/an
TFPB	-5 444€/an
Amortissement du bâti	-6 750€/an
Assurance PNO	-770€/an
Intérêt d'emprunt 1ère année d'imposition	-12 001€/an
Assurance emprunteur	-671 €/an
Gestion locative	-2 958 €/an
Divers	-20€/an

Rendements

brut

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

18,98%

net

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

14,76%



Linka
IMMOBILIER

📍 30 Boulevard Saint Symphorien
57050 Longeville-lès-Metz

☎ 06.29.16.85.25