



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 JOEUF (54)



La ville de JOEUF



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 :

979 €

De 564€ à 1409 €



Prix m² moyen :

1310 €

De 755€ à 1886 €

L'immeuble



Ancienne maison de mineur divisée en 2 lots, entrées privatives et jardins attendants

Total de la parcelle : 318 m²

2 logements : 125 m²

Compteurs séparés



12 rue Henri SCHNEIDER

54240 JOEUF

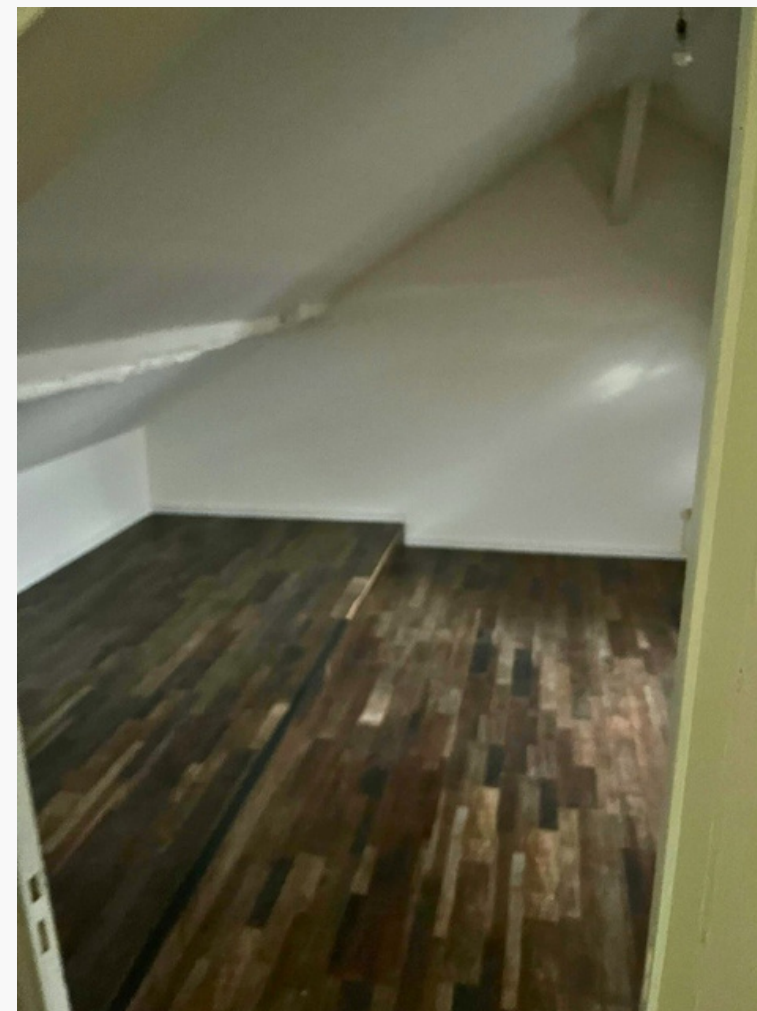
Transformation travaux & aménagement.



Façade avant/après



Appartements avant



Objectifs :

Optimiser les espaces

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

Améliorer la catégorie énergétique

Appartements après



Réalisations :

Ajout d'une 3ème chambre dans le cadre de la création d'une colocation afin de maximiser les revenus

Rénovation des cuisines et des salles d'eau

Rafraichissement général des deux logements

DPE passé de E à D

Bilan financier.



Prix affiché du bien immobilier

147 K€

Prix négocié par Linka immobilier

120 K€

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

40 K€

Montage juridique et financier.

Fiscalité retenue : LMNP

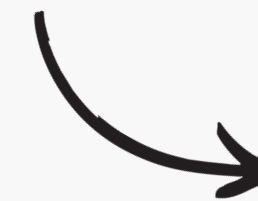
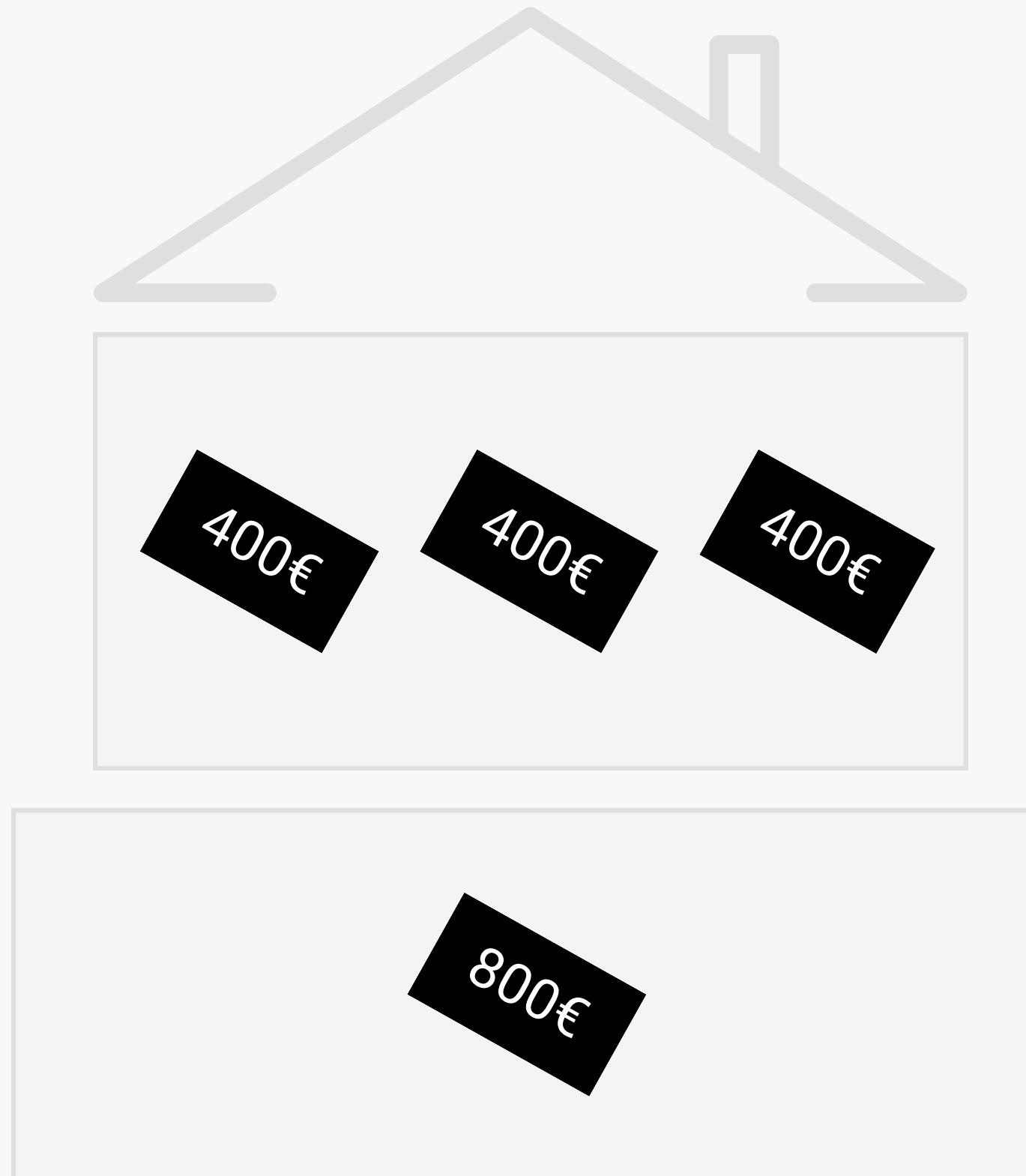
ACQUISITION	133 800 €
<i>Commission Linka Immo incluse</i>	
FRAIS NOTAIRE	13 200 €
TRAVAUX	40 425 €
APPORTS	0 €

MONTANT TOTAL À EMPRUNTER = 187 425€

Prêt de 187 425€ sur 20 ans soit 1 230€/mois
(Hypothèse tx : 4,41% / assurance 0.34%)

Loyers appliqués

en (€) hors charges



Après travaux

2 000€/mois
soit 24 000€/an

Dépenses

Amortissement

DÉPENSES

TFPB	1 300€/an
Assurance PNO	370 €/an
Mensualités emprunt	14 760€/an
Gestion locative	1 920 €/an

DÉPENSES AMORTISSABLES

TFPB	1 300€/an
Assurance PNO	370€/an
Intérêt d'emprunt déductible 1ère année d'imposition	5 981€/an
Amortissement du bâti	5 400€/an
Divers	20€ /an
Assurance emprunteur	769 €/an
Gestion locative	1 920 €/an

Flux financiers

1.

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

CASH-FLOW :
+469€/mois soit 5 633€/an

Première année d'imposition = Année N°11
Revenu imposable 8 241€/an soit 3 890€/an d'imposition
CASH-FLOW : -145 €/mois et -1 743 €/an



2.

Période après amortissement des frais de notaire
et travaux

<i>Revenus imposables</i>	
Loyer	24 000€/an
TFPB	-1 300€/an
Amortissement du bâti	-5 400€/an
Assurance PNO	-370€/an
Intérêt d'emprunt 1ère année d'imposition	-5 981€/an
Assurance emprunteur	-769 €/an
Gestion locative	-1 920 €/an
Divers	-20€/an

Rendements

brut

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

14,96%

net

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

10,89%



Marie Gvr

3 avis



Linka m'a accompagnée dans mon projet immobilier ces derniers mois. J'hésitais à me lancer car avec mon poste d'infirmière au Luxembourg et le temps que je passe en voiture, je n'aurais vraiment pas eu le temps de tout gérer. Mais finalement tout s'est très bien passé, Mme Jaubert m'a informée, conseillée, et a tout pris en charge du début à la fin. Elle a été très à l'écoute et disponible à chaque étape du projet. Merci encore à eux !

Visité en octobre 2023



J'aime

Merci pour votre confiance, Marie !

Toute l'équipe Linka Immobilier a été ravie de vous accompagner sur votre premier investissement locatif à Joeuf !



Linka
IMMOBILIER

📍 30 Boulevard Saint Symphorien
57050 Longeville-lès-Metz

☎ 06.29.16.85.25