



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.

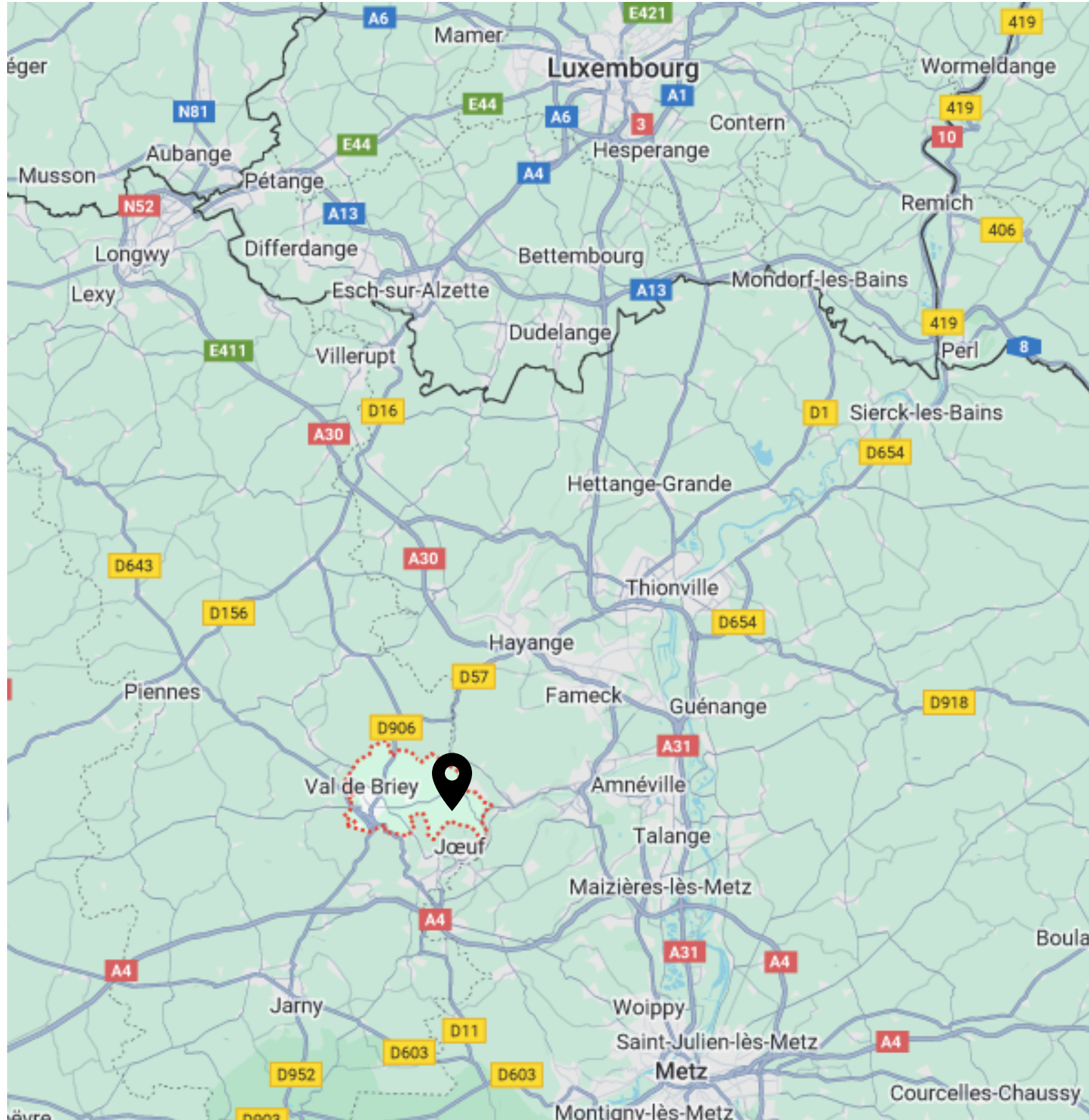
Une tension locative de plus en plus forte

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 d'Homécourt



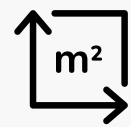
Trajet Homécourt - Metz 35 minutes

Trajet Homécourt - Amnéville 23 minutes

L'immeuble de rapport



39 rue Jeanne d'Arc à Homécourt



240 m²



5 appartements



Rafranchissement à prévoir







Travaux



Travaux à prévoir



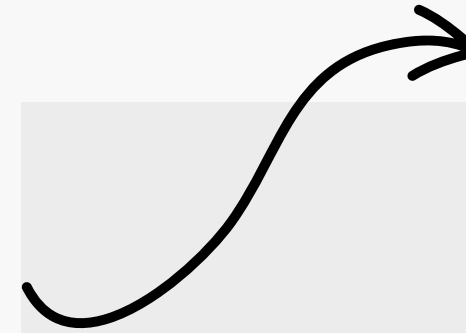
DPE D et E



1 appartement est loué



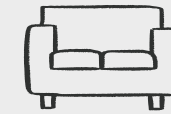
Rafranchissement, peintures, cuisines,
meubles...



Ameublement



Décoration sélectionnée avec goût



Mobilier contemporain



Couleurs neutres

Bilan financier.



Prix affiché du bien immobilier

160 500 €

Prix négocié par LINKA

160 500 €

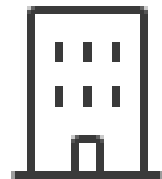
Montant budget travaux

69 300€

Prix du marché

Prix immobilier à Homécourt (54310)

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



APPARTEMENT

Prix m2 moyen

989 €

de 545 € à 1453 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen

1398 €

de 770 € à 2053 €

Indice de confiance ●●●●●



Immeuble Linka Immobilier :

957€/m2

Source : meilleursagents

Montage juridique et financier.

Fiscalité retenue : SCI

ACQUISITION

Commission Linka immobilier incluse 170 500 €

FRAIS NOTAIRE 17 655 €

TRAVAUX 69 300 €

APPORTS 0 €

MONTANT TOTAL À EMPRUNTER = 257 455 €

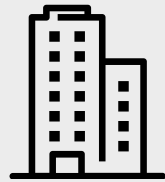
Prêt de 257 455€ sur 20 ans soit 1 620€/mois
(Hypothèse tx : 3,85% / assurance 0.34%)

Prévisions financières

Revenus Locatifs - loyer hors charges



Simulation d'une annonce leboncoin



5 APPARTEMENTS

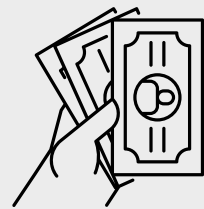
Appartement F4 = 500€ (loué)

Appartement F2 = 550€

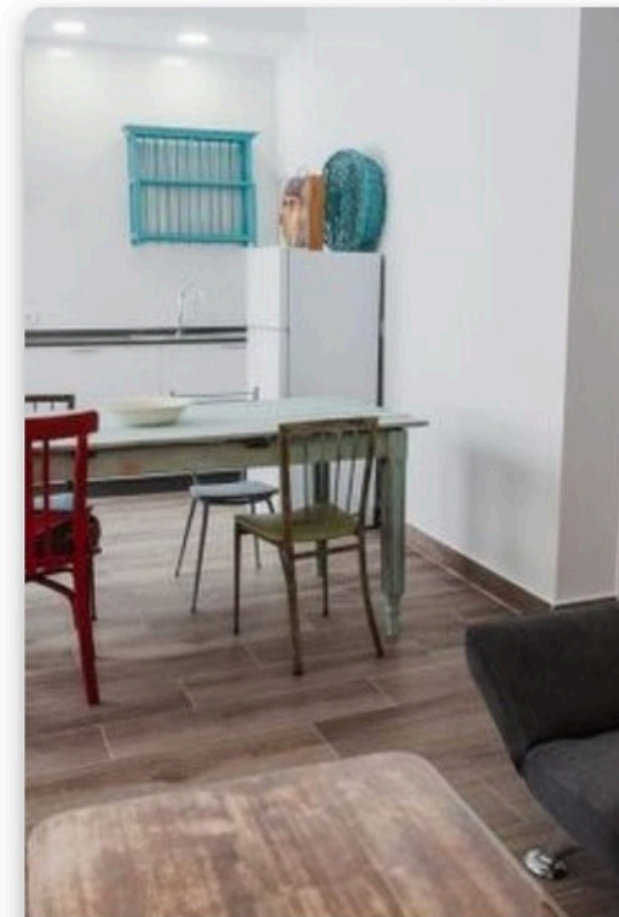
Appartement F1 = 450€

Appartement F1 = 450€

Appartement F1 = 450€



2 400 €/mois soit 28 800 €/an



Appartement meublé - Homécourt

730 €

39 j restants

0 option active

👁 801

✉ 24

☎ 0

Dépenses

Amortissement

DÉPENSES

TFPB	2 640 €/an
Assurance PNO	900 €/an
EMPRUNT dont assurance emprunteur	19 434 €/an
Gestion locative	1 728 €/an

DÉPENSES AMORTISSABLES

TFPB	2 640 €/an
Assurance PNO	900 €/an
Intérêt d'emprunt déductible <i>1ère année d'imposition</i>	6 007 €/an
Assurance Emprunteur	524 €/an
Divers	20€ /an
Amortissement du bâti	6 420 €/an
Gestion locative	1 728 €/an

Flux financiers

1.

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

CASH-FLOW : +340€/mois
soit +4 078€/an

Première année d'imposition = Année N°18

Revenu imposable 12 344€/an soit 5 826€/an d'imposition

CASH-FLOW : -473€/ mois soit -5 671€/an

2.

Période après amortissement des frais de notaire et travaux

Revenus imposables

Loyer	28 800€/an
TFPB	-2 640 €/an
Amortissement du bâti	-6 420€/an
Assurance PNO	-900 €/an
Intérêt d'emprunt	-6 007 €/an
Assurance emprunteur	-524 €/an
Divers	-20 €/an
Gestion locative	1 728€/an

Rendement brut

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

12,53%

Rendement net

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

10,24%



Linka

IMMOBILIER

📍 30 Boulevard Saint Symphorien
57050 Longeville-lès-Metz

☎ 06.29.16.85.25