

ETRETAT (76790) Immeuble 10.97 %



Immeuble T8

ETRETAT (76790)

Investissement total : **568 988 €** ⁽¹⁾

Rendement brut : **10.97 %** ⁽²⁾

Rendement net : **10.52 %** ⁽³⁾



CARACTÉRISTIQUES



105 m²



2 762 €/m² ⁽⁴⁾



8 pièce(s)



2^e étage



Bâtiment des
années 1930

Performance énergétique actuelle :

DPE : E

GES : D

(1) Prix total : Prix immobilier + travaux + mobilier + frais de notaire + honoraires

(2) Rendement brut : *loyer prévisionnel / prix d'achat immobilier+ travaux + mobilier + honoraires agence + frais de notaire*

(3) Rendement net : *loyer prévisionnel - charges et taxe foncière / prix d'achat immobilier+ travaux + mobilier + honoraires agence +frais de notaire*

(4) Prix de revient au m² immobilier avant renégociation, avant travaux, frais d'architecte, ameublement, frais de recherche, frais de notaire

Le mot de Florence COUPER, chasseur d'opportunités :

La ville d'Etretat accueille plus d'un million de touristes par an; son charme ne pâlit pas. C'est la ville de Normandie la plus intéressante pour du airbnb, avec un prix d'achat qui reste modéré et des nuitées élevées. Par ailleurs, la mairie ne restreint pas le airbnb. Les opportunités d'immeuble sur Etretat sont recherchées et très rares.

BÂTIMENT / COPROPRIÉTÉ

Cet immeuble de 2 étages sur cave contient actuellement une boucherie et son logement de fonction:

- au rdc: sur rue, le magasin avec chambre froide; à l'arrière: un laboratoire et une cuisine donnant sur une cour de 9m²; un wc accessible via la cour;
- au 1er étage: un appartement en bon état, séjour, cuisine, sdb (sans wc);
- au 2ème étage: 3 chambres et un wc, à rénover.

LE BIEN :

Nous proposons de créer 4 appartements pour une exploitation en airbnb:

- au rdc sur rue, un T2 de 38m² (logement 4 personnes)
- au rdc sur cour, avec usage de la cour exclusif, un T1 de 24m² (logement 2 personnes)
- au 1er et 2ème étages, deux T2 de 34m² (logements 4 personnes).

RECOMMANDATIONS TRAVAUX :

Rénovation et réagencement complet pour le rdc et 2ème étage; rénovation de la sdb pour le 1er étage.

Le budget travaux inclut le changement de façade, la réfection de la toiture du laboratoire, la transformation du local en appartements et la rénovation des logements.

LOCALISATION



Transports :

Station de bus Mairie d'Etretat : 0 min à pied
Réseau ferré Le Havre : 1 min à pied

Quartier :

L'immeuble est situé en plein centre ville d'Etretat, à 2 pas de la Mairie, avec de nombreux commerces et restaurants à proximité. La plage, le Vieux Marché, le Clos Arsène Lupin sont tous à 250m.

PROJECTION FINANCIÈRE*



ACHAT :

Prix de l'immobilier en cours de négociation:	290 000 €
Prix des travaux:	180 000 €
Frais d'architecte:	18 000 €
Ameublement :	31 000 €
Frais de notaire :	22 000 €
Honoraires de recherche :	49 988 €
Montant de l'investissement total :	568 988 €



LOCATION :

Objectif de Loyer CC :	5 200 €/mois, soit 62 400 €/an
Gestion / Conciergerie :	832 €
Charges récupérables :	500 €/an
Taxe foncière (estimée) :	1 190 €
Total net annuel :	59 878 €