

# Nantes (44300) Appartement 8.08 %



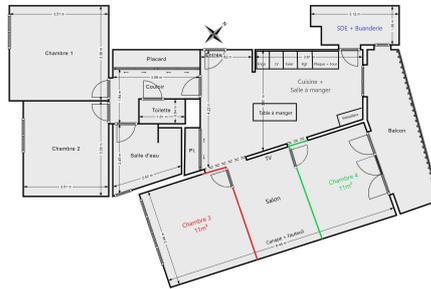
## Appartement T3

Nantes (44300)

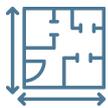
Investissement total : **329 713 €** <sup>(1)</sup>

Rendement brut : **8.08 %** <sup>(2)</sup>

Rendement net : **6.61 %** <sup>(3)</sup>



## CARACTÉRISTIQUES



85 m<sup>2</sup>



2 824 €/m<sup>2</sup> <sup>(4)</sup>



3 pièce(s)



3<sup>e</sup> étage



Bâtiment des  
années 1930

### Performance énergétique actuelle :

DPE : D

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 m<sup>2</sup> immobilier avant renégociation, avant travaux, frais d'architecte, ameublement, frais de recherche, frais de notaire

## Le mot de Nelson DUTARDRE, chasseur d'opportunités :

Cet appartement T3 à transformer en T5 proche faculté et l'accessibilité au centre-ville, sera prisé pour de la colocation dans ce quartier Pont du Cens qui se caractérise par son environnement résidentiel et ses espaces verts.

### BÂTIMENT / COPROPRIÉTÉ

Dans une copropriété saine et régulièrement entretenue (ravalement des parties communes récentes).

Découvrez cet appartement 3/4 pièces calme, lumineux et au pied de toutes les commodités.

D'une superficie d'environ 85m<sup>2</sup> carrez, l'appartement se trouve au troisième et dernier étage sans ascenseur.

### LE BIEN :

LMNP vous propose cet appartement T3 à transformer en T5. Le DPE est classé D. Il s'ouvre sur une entrée avec placards, un grand salon/séjour traversant de presque 30m<sup>2</sup>, un balcon de 9,20m<sup>2</sup> orienté Nord-Ouest et d'une cuisine séparée, aménagée et entièrement équipée.

Un couloir de dégagement avec nombreux placards dessert deux chambres, une salle d'eau avec douche et double vasque et des wc séparés.

### RECOMMANDATIONS TRAVAUX :

Récemment rénové et en parfait état général (chaudière 2018, salle d'eau 2021, électricité refaite...), quelques travaux de transformations sont à prévoir :

- Création de 2 chambres supplémentaires dans le séjour actuel
- Suppression de la cloison entre la Cuisine et le couloir menant au séjour
  - Transformation du Cellier en 2ème Salle d'Eau + Buanderie
  - Modification de la Cuisine actuelle
- Rafrâichissement des chambres actuelles

## LOCALISATION



### Transports :

Station de bus La Close : 22 min à pied  
Réseau ferré Beauséjour : 4 min à pied

### Quartier :

Sentinelle de l'entrée nord de Nantes, le château de la Gaudinière est le monument incontournable du quartier. Situé au cœur du parc de la Gaudinière, il constitue un atout de charme au sein de cet espace vert plébiscité par les Nantais. Site privilégié pour les promenades en famille ou point de départ d'un parcours plus sportif le long de la vallée du Cens, ce parc offre toute une diversité de paysages à

## PROJECTION FINANCIÈRE\*



### ACHAT :

Prix de l'immobilier en cours de négociation:	240 000 €
Prix des travaux:	40 000 €
Frais d'architecte:	4 000 €
Ameublement :	16 200 €
Frais de notaire :	19 200 €
Honoraires de recherche :	29 513 €
<b>Montant de l'investissement total :</b>	<b>329 713 €</b>



### LOCATION :

Objectif de Loyer CC :	2 220 €/mois, soit 26 640 €/an
Gestion / Conciergerie :	0 €
Charges récupérables :	3 665 €/an
Taxe foncière (estimée) :	1 170 €
<b>Total net annuel :</b>	<b>21 805 €</b>



LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER

0 782 478 675

contact@lmpn-immobilier.com

[lmpn-immobilier.com](http://lmpn-immobilier.com)