

PRÉSENTATION DU BIEN

**Lot de 2 appartements
3 & 4 pièces de standing -
Déficit foncier / Clé en main**

PAR ATOM INVESTISSEMENT





STRATÉGIE PROPOSÉE

Revenus immédiats et fiscalité optimisée

Un des deux appartements déjà loué génère des revenus dès l'acquisition, tandis que les travaux du second logement permettent de profiter d'environ 30 000 € de déficit foncier. Cela inclut 10 700 € déductibles des revenus globaux, avec le reste reportable sur les revenus fonciers, ce qui annule pratiquement les impôts locatifs pendant 2 ans.

Valorisation du patrimoine

Après rénovation, la valeur estimée des biens atteindra 260 000 € dans cet immeuble de 1895, connu pour son standing architectural, augmentant ainsi la rentabilité globale.

Option de revente après 10 ans

Revendre le logement rénové dans 10 ans pourrait permettre de rembourser entièrement le crédit, laissant un bien rénové d'une valeur estimée à 115 000 €, autofinancé.

Effort d'épargne réduit

Grâce aux loyers perçus, l'effort d'épargne mensuel reste faible, environ 200 €, couvrant toutes les charges (crédit, taxes, assurances, etc...).

Cette approche permet de générer des revenus, d'optimiser la fiscalité et d'augmenter la valeur de votre patrimoine sur le long terme.





LOCALISATION

Sarreguemines, située en Moselle dans la région Grand Est, se trouve au cœur de la zone économique SAAR-LOR-LUX, ce qui en fait un pôle attractif pour les travailleurs frontaliers vers l'Allemagne et le Luxembourg.

La ville est divisée par la rivière Sarre, avec au nord des quartiers résidentiels comme Neunkirch et Welferding, tandis que le centre-ville, plus animé, concentre commerces, écoles, et équipements culturels. Les zones pavillonnaires à l'est, comme Roth, offrent un cadre de vie calme.

Les zones industrielles et commerciales, telles que Sarreguemines Actipôle et le Technopôle, sont situées en périphérie, renforçant le dynamisme économique de la ville. Sarreguemines bénéficie également d'une excellente accessibilité via l'autoroute A4 et la ligne ferroviaire vers Strasbourg et Sarrebruck.





EMPLACEMENT DU BIEN

Le quartier du centre-ville gare, où se situe les biens à Sarreguemines, est un secteur central et dynamique. Ce quartier est principalement résidentiel, avec une population mixte comprenant des familles, des jeunes actifs, et des retraités. Le secteur bénéficie de la proximité immédiate de la gare, facilitant les déplacements en train, ainsi que d'une bonne desserte par les transports publics. Le quartier est également bien pourvu en infrastructures, avec des écoles, des commerces de proximité, et des équipements culturels à quelques pas. Le parc voisin ajoute un espace vert apprécié des résidents. Ce secteur central est idéal pour ceux qui recherchent un mode de vie urbain avec toutes les commodités à portée de main.



COMMODITÉS

- Proximité immédiate des commerces, pharmacie, écoles, et lycée.
- Tous les services essentiels sont accessibles à pied.



ACCÈS

- Situé près du centre-ville.
- 50 m de la gare.
- Parking privatif, facilitant le stationnement.



LOISIRS

- Présence de clubs de sport et d'installations de loisirs à proximité.
- Un parc voisin offre un espace vert pour se détendre et profiter de la nature.



CADRE DE VIE

- Quartier résidentiel calme, offrant un environnement idéal pour les familles.



DÉTAILS

Prix de vente

220 000 €

Travaux

30 000 €

Loyers annuels

15 360 €

Rendement brut

6,4 %

Prix du m²

1 222 €

Valorisation

260 000 €



ZONE D'INVESTISSEMENT

PATRIMONIALE

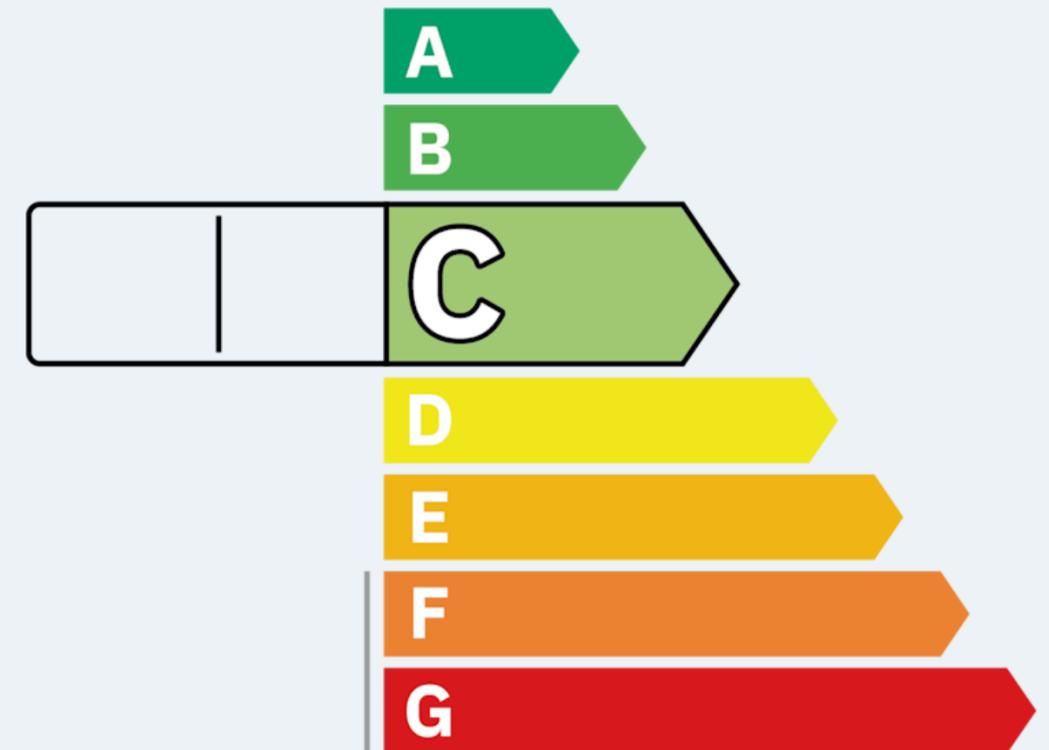
EQUILBRÉE

RENDEMENT



CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

Cet investissement locatif polyvalent comprend deux appartements offrant un excellent potentiel de rentabilité. Situés dans un immeuble en copropriété de 4 logements, construit en 1895 et doté d'un standing architectural remarquable, ces biens se trouvent aux 2e et 3e étages, garantissant tranquillité et confort. Le premier appartement, déjà loué, génère un revenu immédiat, tandis que le second, nécessitant des travaux de rénovation, présente une opportunité de déficit foncier. Après les rénovations, il pourra être loué à un tarif attractif, augmentant ainsi le rendement global. Grâce à sa configuration, ce projet est idéal pour les investisseurs cherchant à maximiser leur patrimoine tout en bénéficiant d'avantages fiscaux intéressants.



SUPERFICIE LOI CARREZ : **105 M² / 75 M²**



PROJECTION DPE : **C / D**



TYPE : **3 & 4 PIÈCES**



NIVEAU : **R + 2 / R + 3**



STATIONNEMENT : **2 PLACES**



ANNÉE DE CONSTRUCTION : **1895**



COMPTEURS : **SÉPARÉS**



ANNEXES : **JARDIN COLLECTIF,
CAVES PRIVATIVES**

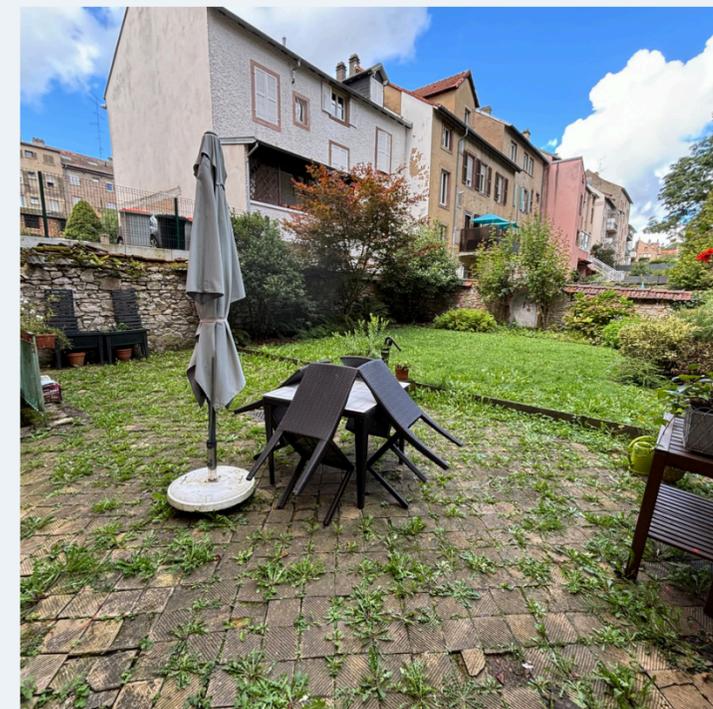
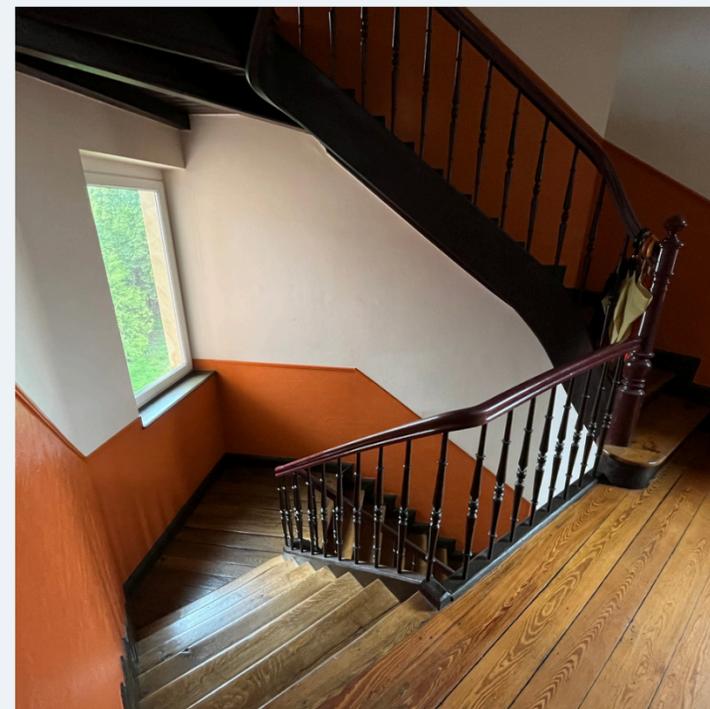


TRAVAUX À PRÉVOIR : **OUI**



GALERIE DU BIEN

Découvrez la galerie du bien, une sélection d'images qui met en lumière les principaux atouts de cet investissement locatif. Vous y trouverez des vues de cet immeuble en copropriété. L'un des appartements, à rénover, offre un aperçu de son potentiel après les travaux. Les photos montrent également la luminosité naturelle, les volumes généreux, et les détails architecturaux qui font de ces logements un investissement de qualité.



HISTORIQUE ET RÉNOVATION



Travaux réalisés durant les 5 dernières années :

- reprise de l'étanchéité d'une partie de la toiture
- entretien général et régulier de la copropriété et des appartements



PLANS DU BIEN À RÉNOVER

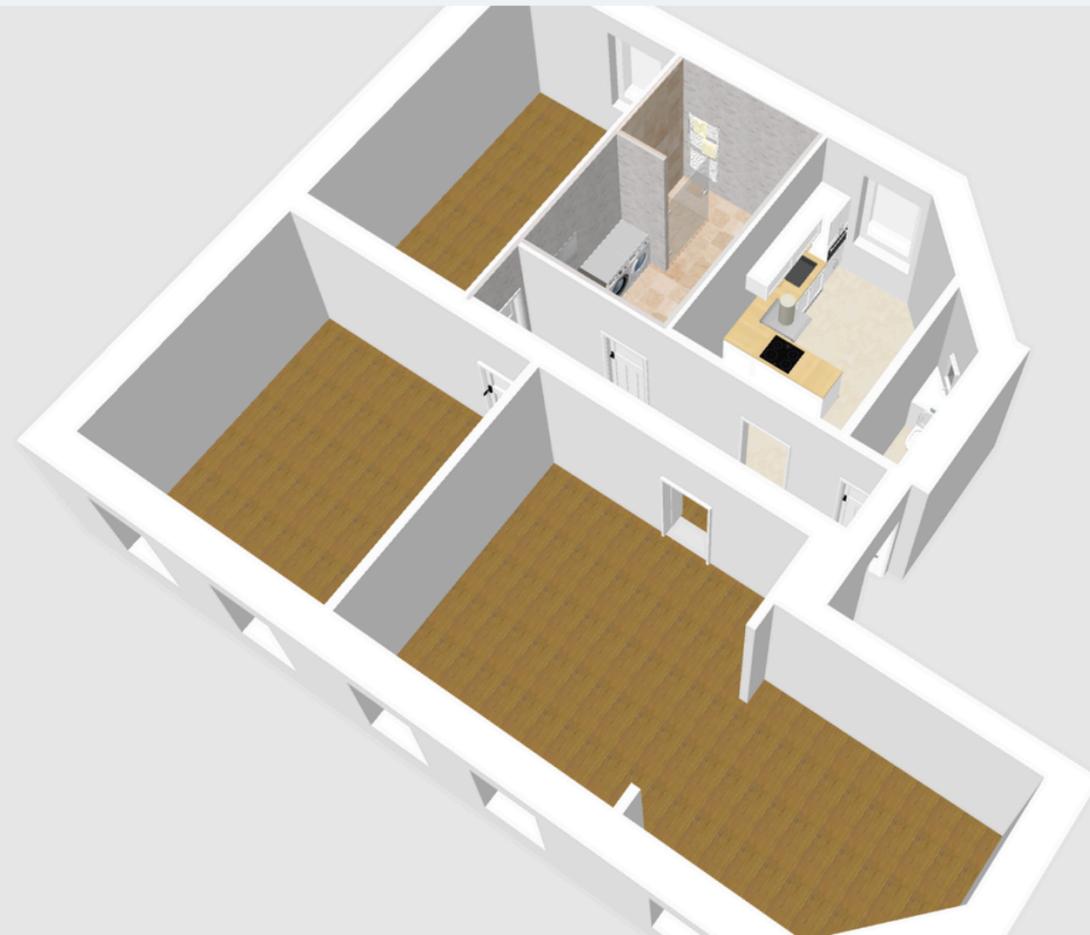
Plan de l'appartement : Vue détaillée des dimensions et de la disposition des pièces, offrant une compréhension précise de l'agencement global.

Vues 3D : Perspectives 3D illustrant la luminosité naturelle, la répartition des espaces de vie, et le potentiel d'aménagement des différentes pièces.

Travaux prévisionnel :

Rénovation :

- Électricité, chauffage et sanitaire
- Parquet, carrelage
- Murs et faux plafonds
- Cuisine et salle de bain
- Peinture et finitions



A close-up photograph of a person in a dark suit jacket. Their right hand is holding a set of keys, while their left hand is held out in a gesture, palm facing up. The background is a bright, out-of-focus window with a wooden frame.

NOTRE ACCOMPAGNEMENT

De l'étude du projet jusqu'à la mise en location, notre équipe dévouée vous guide à chaque étape.

Avec Atom, votre investissement est une expérience sans souci.

