

# Immeuble de rapport

av du Mont Dore à BEAUMONT



# Investissez dans un immeuble de rapport à rénover !

01

Vous acquerez un **bien à fort potentiel locatif** :

- 4 appartements T2/T3, terrain et parking
- Dans une zone valorisée où la demande locative est soutenue (proche arrêt de bus et du CHU)
- Rentabilité brute > à 5 %
- Faibles charges locatives

02

À des **conditions financières optimisées** :

- Un prix d'acquisition inférieur au Neuf et aligné au prix de marché
- Des frais de notaire réduits (calculés sur le prix avant travaux)
- Des coûts de travaux bénéficiant d'aides et avantages fiscaux :
  - Éligible MaPrimeRénov' 2024
  - TVA à taux réduits : 10% et 5,5%
  - Travaux déductibles de vos revenus.

03

Vous bénéficierez d'une **rénovation clé en main et sur mesure** :

- Un seul interlocuteur
- Une rénovation à la carte (esthétique, choix des matériaux,...) et dans le respect des nouvelles normes environnementales (DPE : C/D – GES : A)

# Le projet

01

## **Prix de vente du bien en l'état : 234 K€**

- 156 m<sup>2</sup> habitables
- Terrain 426 m<sup>2</sup>
- DPE G&F
- Cave 28 m<sup>2</sup>

02

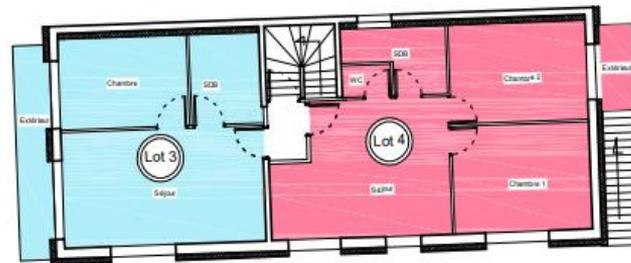
## **Prix des travaux pour création 4 appartements et 6 places de parking : 270 K€**

- Terrasse ou balcon.
- Climatisation réversible.
- Garantie de passage DPE de G&F à C&D après rénovation.
- 100% des travaux sous garantie décennale.

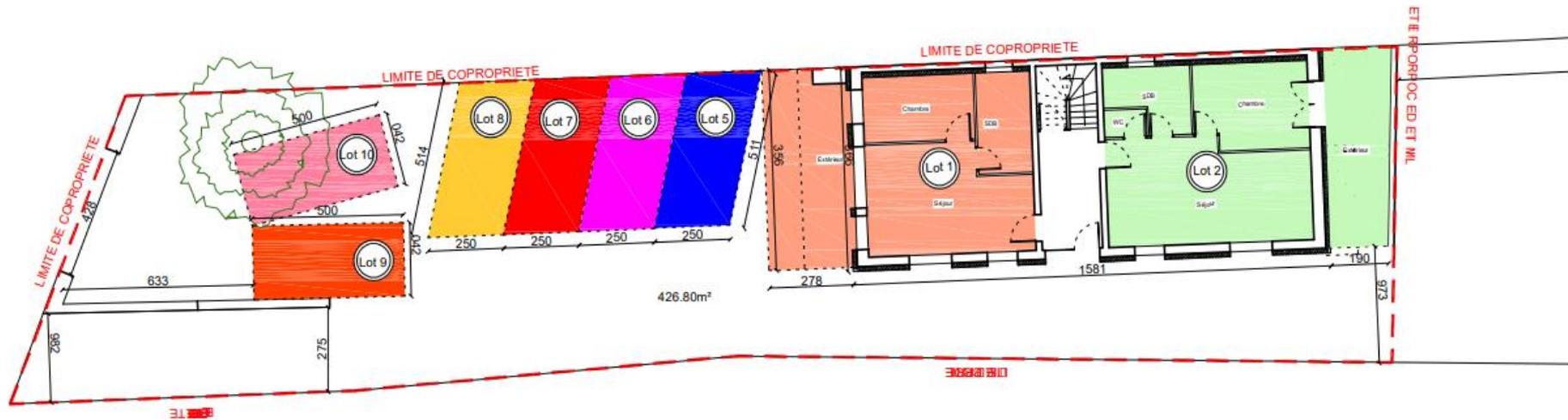
03

## **Livraison en 6 mois à compter de la date de vente**

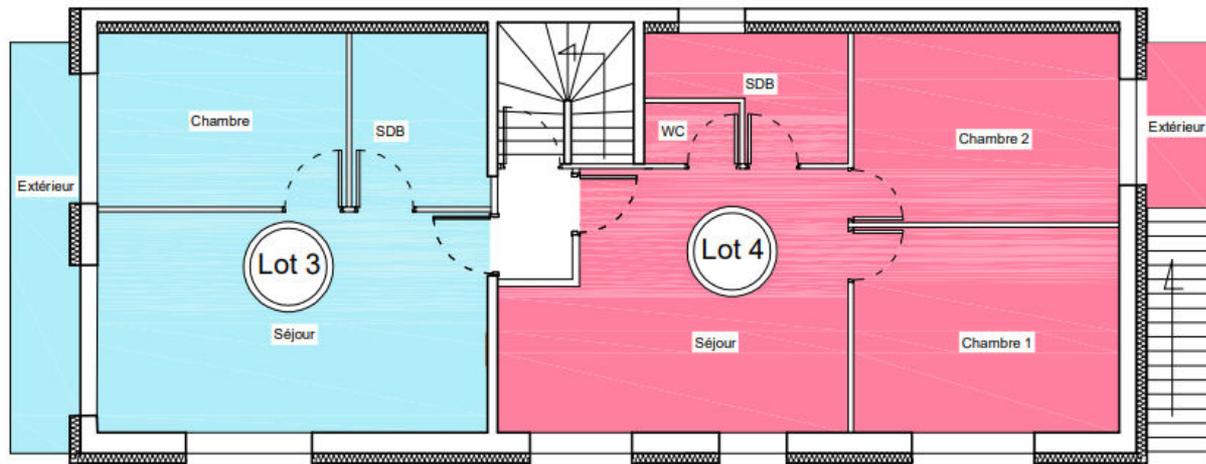
- Signatures simultanées du compromis de vente et du devis de rénovation
- Acompte de 10% du montant total des travaux à la vente effective puis facturation au fur et à mesure de l'avancement des travaux.



R+1 PRO



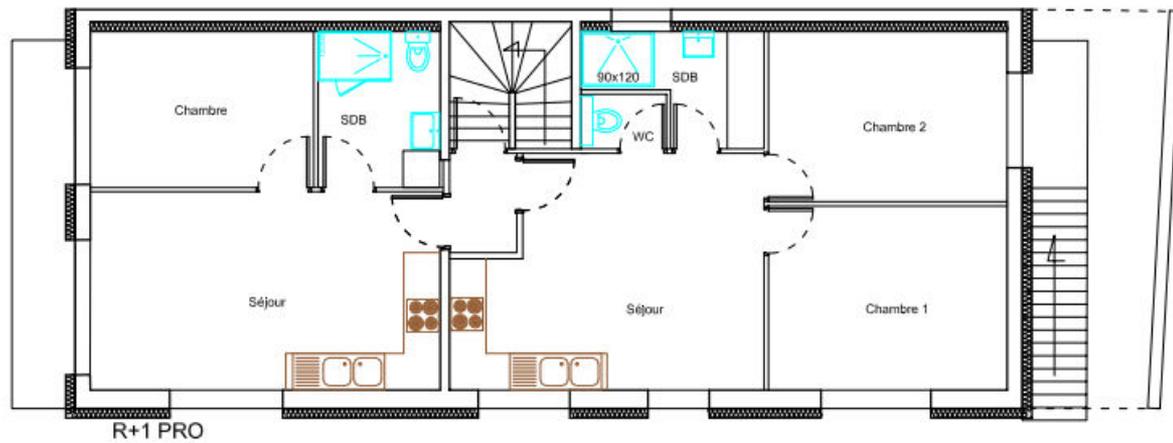
RDC PRO



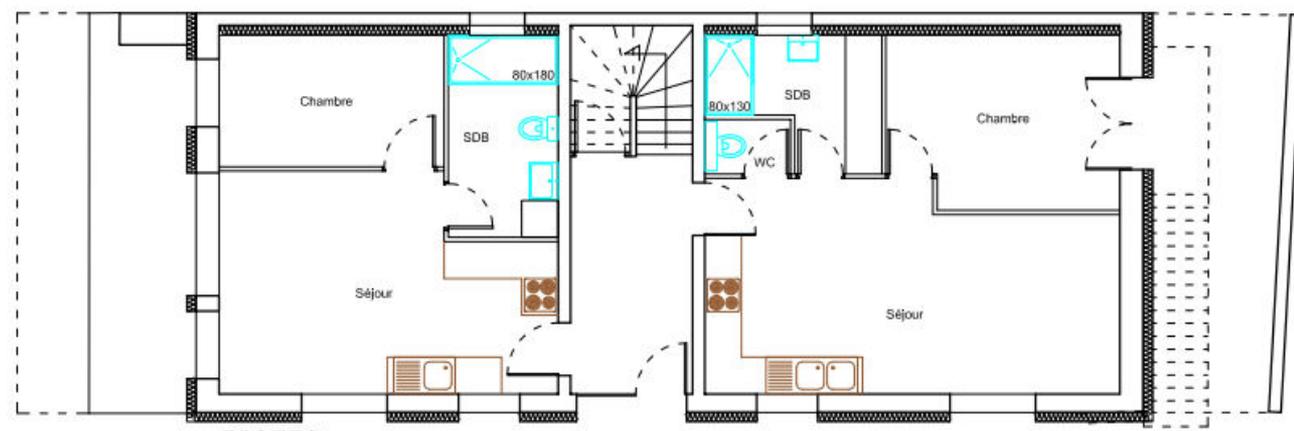
R+1 PRO



RDC PRO



R+1 PRO



RDC PRO



Photo n°1



Photo n°2



# Merci !

---

**Francis Balvay**

**06 24 22 72 08**

