

A VENDRE - BIEN N°3

Metz - av. André Malraux

T2 meublé de 42 m² loué (LMNP) - 6e étage, belle vue

105 000 €

| Loyer actuel : 770 € / mois charges comprises



42 m²

Surface

770 € CC

Loyer mensuel

8,8 %

Rendement brut

E

DPE (à valider)

Visite vidéo de l'appartement :

https://share.icloud.com/photos/0bfa1WSZyXDZBlqy_BeGNtYQg

Vidéo tournée avant la pose du papier peint moderne dans le salon et la chambre.

L'essentiel en un coup d'œil

Localisation	Metz, avenue André Malraux - gare de Metz à 10 min à pied
Prix de vente	105 000 €
Type	T2 meublé (LMNP)
Surface	42 m²
Étage	6e étage d'un grand immeuble - calme, belle vue dégagée
Loyer actuel	770 € / mois charges comprises
Locataire	Bon locataire en place, sérieux, profil ingénieur
Garantie	Visale
DPE	E (à valider)
Chauffage	Collectif au gaz
Charges de copropriété	Environ 1 600 € / an
Parking	Place privée en sous-sol (pas un box)
Copropriété	Grande copropriété, bien gérée
Historique	Toujours très bien loué depuis l'achat en 2019

Description

Appartement T2 meublé de 42 m² au 6e étage d'un grand immeuble de l'avenue André Malraux à Metz, à une dizaine de minutes à pied de la gare. Calme, bien agencé, avec une belle vue dégagée, il est loué 770 € par mois charges comprises en bail LMNP à un bon locataire, sérieux, au profil ingénieur, avec une garantie Visale. Une place de parking privée en sous-sol complète le lot. Rendement brut d'environ 8,8 %.

Depuis son achat en 2019, cet appartement a toujours été très bien loué : bons loyers, bons profils. Les locataires qui sont partis l'ont toujours fait pour des raisons personnelles (départ de Metz, installation en couple), jamais à cause de l'appartement.

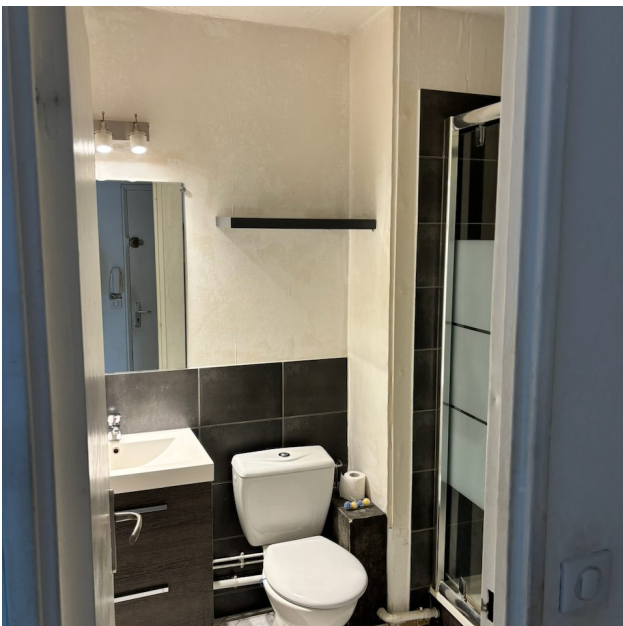
Points forts et transparence

Les points forts

- Gare de Metz à 10 min à pied - pratique pour les trajets vers le Luxembourg
- 6e étage : calme et belle vue dégagée
- Appartement bien agencé, papier peint moderne posé récemment
- Place de parking privée en sous-sol incluse
- Bon locataire sérieux en place (profil ingénieur) + garantie Visale
- Meublé exploité en LMNP
- Toujours très bien loué depuis 2019 : bons loyers, bons profils
- Les départs de locataires n'ont jamais été liés à l'appartement lui-même
- Grande copropriété bien gérée

Pour être 100 % transparent

C'est une grande copropriété, mais elle est bien gérée : environ 1 600 € de charges par an, ce qui reste raisonnable puisque le chauffage collectif au gaz est inclus. Au prochain changement de locataire, prévoir un petit coup de frais : probablement repeindre le couloir, changer le canapé, et le coffrage en bois sous la cabine de douche pourrait être à remplacer.



Salle d'eau avec douche - lave-linge

L'appartement en photos



Visite vidéo complète : https://share.icloud.com/photos/0bfa1WSZyXDZBlqy_BeGNtYQg