

A VENDRE - BIEN N°2

Metz - Sablon

T1 meublé de 31 m² loué (LMNP) - refait en 2020

79 900 €

| Loyer actuel : 590 € / mois charges comprises



31 m²

Surface

590 € CC

Loyer mensuel

8,9 %

Rendement brut

D

DPE

Visite vidéo de l'appartement :

<https://youtu.be/q0Lns2pOccw>

L'essentiel en un coup d'œil

Localisation	Metz, quartier Sablon - proche rue Saint-Livier, gare à 15 min à pied
Prix de vente	79 900 €
Type	T1 meublé (LMNP)
Surface	31 m²
Étage	Rez-de-chaussée surélevé
Loyer actuel	590 € / mois charges comprises (540 € + 50 €)
Évolution du loyer	Augmentation jusqu'à 690 € / mois prévue contractuellement
Locataire	CDI, employé de bureau polyvalent, en place depuis 2024
Garantie	Visale
DPE	D
Chauffage	Collectif au gaz
Charges de copropriété	1 691 € en 2025
Syndic	Professionnel (Evel), copropriété bien gérée et très tranquille
Travaux	Appartement complètement refait en 2020
Garage	Non (grand parking juste à côté)

Description

Appartement T1 meublé de 31 m², idéalement situé à Metz dans le quartier du Sablon, tout proche de la rue Saint-Livier et à une quinzaine de minutes à pied de la gare. Complètement refait en 2020, il est loué 590 € par mois charges comprises à un locataire en CDI (employé de bureau polyvalent), en place depuis 2024, avec une garantie Visale. Exploité en LMNP et géré en direct, sans aucun souci : loyer payé sans retard, locataire très sérieux.

Contractuellement, le bail et les documents de charges prévoient de pouvoir porter le loyer total à 690 € par mois. Si je ne l'ai jamais augmenté, c'est un choix personnel : je n'ai jamais appliqué l'IRL ni les règles de charges de copropriété. Le rendement brut est de 8,9 % au loyer actuel et dépasse 10 % à 690 €. C'est un appartement qui se loue très bien et où les locataires restent longtemps.

Points forts et transparence

Les points forts

- Emplacement idéal : quartier Sablon, gare de Metz à 15 min à pied
- Complètement refait en 2020
- Locataire très sérieux : CDI, aucun retard de paiement, en place depuis 2024
- Garantie Visale sur le loyer
- Augmentation du loyer jusqu'à 690 € / mois prévue contractuellement
- Loyer jamais augmenté (ni IRL ni charges) : un choix personnel, pas une contrainte
- Meublé exploité en LMNP
- Copropriété très tranquille, bien gérée par un syndic professionnel (Evel)
- Un appartement qui se loue très bien, les locataires y restent longtemps
- Grand parking juste à côté de la résidence

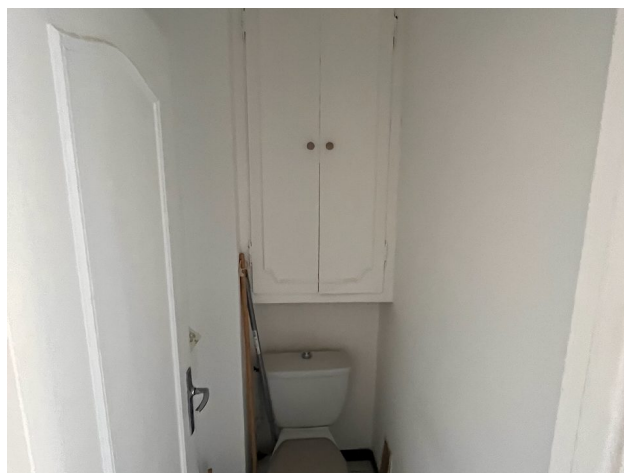
Pour être 100 % transparent

Les charges de copropriété existent (1 691 € en 2025, avec un chauffage collectif au gaz), mais en contrepartie la copropriété est bien entretenue et bien gérée par le syndic Evel. C'est un des appartements dont j'entends le moins parler : gestion en direct, zéro souci.



Salle d'eau avec grande douche - WC séparés

L'appartement en photos



Visite vidéo complète : <https://youtu.be/q0Lns2pOccw>