

APPARTEMENT DEUX PIECES (45,69 M² + BALCON) - VICHY THERMAL

46 m² 2 pièces

Numéro mandat 2384/24

127 200 € Honoraires inclus

120000 € Hors honoraires

Honoraires de 6,0% à la charge de l'acquéreur



Description : Vous cherchez un investissement immobilier sécurisé ? Ne cherchez plus, cet appartement de deux pièces situé dans une résidence séniors à Vichy (quartier thermal) est l'opportunité idéale pour tout investisseur à la recherche de stabilité. Avec une rentabilité brute actuelle de 4,76%, cet investissement bénéficie d'un bail commercial signé, vous offrant des loyers réguliers, indexés et sécurisés sur le long terme. Atouts de cet investissement : • Rentabilité attractive : Le loyer actuel de 504,01 € HT par mois, soit 544,31 € TTC par mois (en incluant la TVA à 20%), génère une rentabilité brute de 4,76%, ce qui constitue une excellente performance pour un investissement immobilier dans une zone dynamique comme Vichy. • Gestion simplifiée grâce au bail commercial : Un bail commercial signé garantit des loyers mensuels réguliers sans avoir à vous soucier de la gestion locative quotidienne. L'appartement est loué à une résidence services, ce qui vous permet de bénéficier de revenus passifs en toute sérénité. • Avantages fiscaux du régime LMNP Censi-Bouvard : Grâce au régime fiscal LMNP Censi-Bouvard, vous bénéficiez d'avantages fiscaux intéressants, notamment la possibilité de déduire la TVA sur le prix d'achat de l'appartement, ainsi que des réductions fiscales sur vos revenus. Cela optimise la rentabilité de votre investissement et diminue votre imposition. • Emplacement stratégique : Situé dans un secteur prisé de Vichy, à proximité des thermes et des commerces, l'appartement bénéficie d'une localisation idéale pour attirer une clientèle stable et régulière. L'attrait touristique de la ville, combiné à sa renommée en tant que destination thermale, assure une forte demande locative. • Investissement clé en main : L'appartement est entièrement meublé et équipé, ce qui vous permet de démarrer la location immédiatement sans frais supplémentaires. Vous n'avez qu'à profiter de votre investissement sans tracas. Détails supplémentaires : • Surface : 45,69 m² • Balcon : 6,83 m² • Loyer actuel : 504,01 € HT / mois (soit 544,31 € TTC) • Loyer estimé au 1er juillet 2025 : 504,01 € HT / mois • Prix de vente : 127 200 € (honoraires d'agence inclus) Pourquoi investir à Vichy ? Vichy est une ville à fort potentiel, où la demande locative est soutenue par l'attractivité de son secteur thermal, la qualité de vie qu'elle offre, ainsi que ses infrastructures modernes. C'est un investissement solide, dans une zone géographique recherchée, avec un bail commercial sécurisé et des avantages fiscaux significatifs.



APPARTEMENT DEUX PIECES (45,69 M² + BALCON) - VICHY THERMAL

46 m² 2 pièces

Numéro mandat **2384/24**

Informations principales :

Numéro mandat : 2384/24

Surface habitable : 46

Nombre de pièces : 2

Surface du terrain : 0

Année de construction : 0

Nombre de chambres : 1

APPARTEMENT DEUX PIECES (45,69 M² + BALCON) - VICHY THERMAL

46 m² 2 pièces

Numéro mandat **2384/24**

Informations complémentaires :

Référence : 2384/24

Surface Carrez : 46 m²

Surface séjour : 28 m²

Etage : 1

Type de chauffage : Collectif Gaz

Nombre de salles d'eau : 1

Ascenseur : oui

Gardien : oui
