

**FINVESTIMMO**  
L'INVESTISSEMENT AUTREMENT

# SYNTHÈSE PROJET

## Boulevard Carlone Nice



**Rentabilité locative brute**

**Nu: 4.81%**

**Meublé: 5.38%**



**Budget global**

**Nu: 236 444 €**

**Meublé: 248 444 €**



**T3**



**T2 transformé en T3**



# VILLE DE NICE



**FINVESTIMMO**  
L'INVESTISSEMENT AUTREMENT



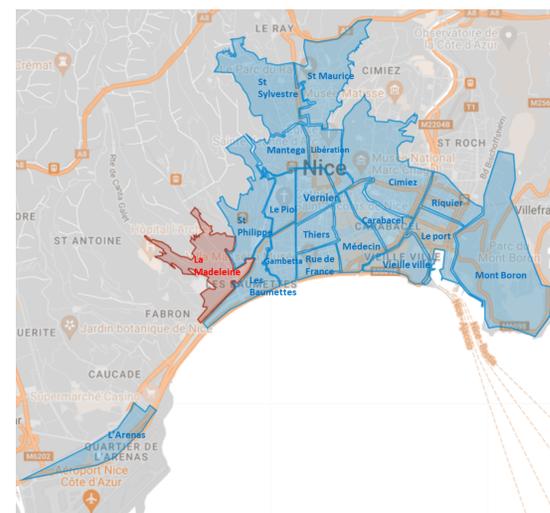
538 600 habitants



46 000 étudiants



6ème Agglomération  
de France



La ville de Nice est la capitale de la Côte d'azur et la 5ème ville de France avec 383 400 habitants (583 600 pour la métropole).

Entre mer et montagnes, la ville bénéficie d'un climat méditerranéen privilégié avec un fort ensoleillement et des températures douces. Grâce à un réseau développé de transports en commun comprenant tram, gare TGV et bus il est facile de s'y déplacer.

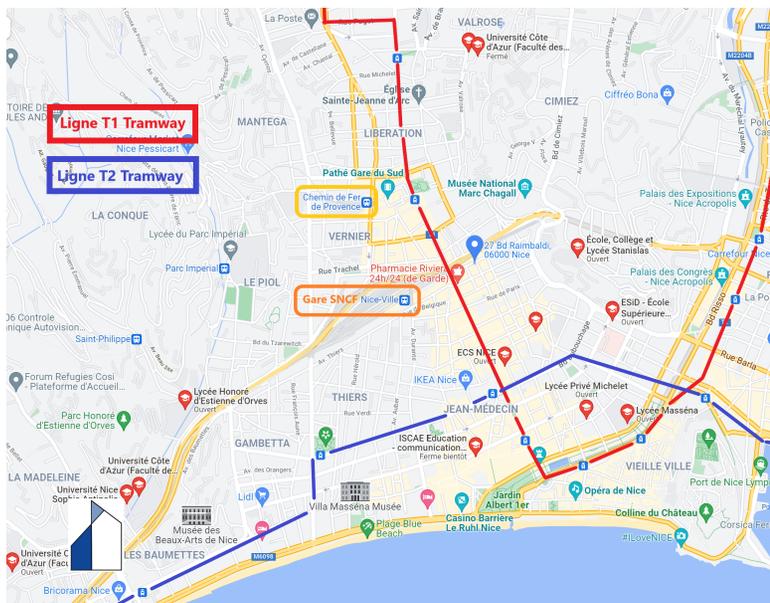
Nice dispose d'une vocation touristique incontestable avec 5 millions de touristes chaque année, l'aéroport international Nice Côte d'Azur est le 2ème de France.

Mais Nice c'est aussi une économie dynamique et florissante, qui fait de cette ville le 1er pôle d'emploi de la Côte d'Azur et qui accueille chaque année plus de 46 000 étudiants.



## LA MADELEINE

Le projet est situé à l'Ouest de Nice, dans le quartier de la Madeleine, à proximité des facultés de lettres et de droit, et de la Promenade des Anglais.



À pied



500 m

Faculté lettres/droit  
(Campus Carlone)

Tramway L2



600 m

Port / Aéroport  
(Arrêt Magnan)

Bus 630



750 m

Sophia Antipolis  
(Arrêt  
Magnan/Promenade des  
Anglais)

# PHOTOS DU BIEN



**FINVESTIMMO**  
L'INVESTISSEMENT AUTREMENT





**Prix du bien FAI : 148 000 €**  
**Négociation possible selon l'agent de**  
**5 000 € .**

## DESCRIPTION

Dans un petit immeuble des années 30, appartement 2 pièces de 45.13m<sup>2</sup> Loi Carrez situé au 3ème et dernier étage, idéalement placé proche du campus Carlone, des transports et des commerces.

### LE BIEN EST DISPOSÉ DE LA FAÇON SUIVANTE :

Un séjour  
Une cuisine  
Une chambre  
Une salle de bain  
Un WC

### INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES :

Double vitrage PVC récent sauf dans le couloir.

## INFORMATIONS

Taxe foncière communiquée par l'agent : 550€ par an

**Étage :** 3ème étage  
**Nombre d'étage total :** 3  
**Surface loi carrez :** 45.13 m<sup>2</sup>  
**Exposition :** Est  
**Hauteur sous plafond :** 300 cm

**DPE :** F - Diagnostics récupérés  
**Gaz à effet de serre :** F  
**Consommation :** 364 kWh/m<sup>2</sup>/an  
**Émissions :** 80Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

**Chauffage :** Individuel Gaz  
Radiateur  
**Eau chaude :** Individuelle  
**Puissance électrique :** N.C

**Terrasse :** Non  
**Ascenseur :** Non  
**Jardin :** Non  
**Concierge :** Non  
**Balcon :** Non  
**Local vélo :** Non  
**Cour :** Non  
**Loggia :** Non  
**Dépendance :** Non  
**Cave :** Oui

**Place de stationnement :** Non

# INFORMATIONS SUR LA COPROPRIÉTÉ



**FINVESTIMMO**  
L'INVESTISSEMENT AUTREMENT



Nom du syndic : CABINET MERMOZ

Nombre de lots d'habitation : 15

**Les charges de copropriété** communiquées par l'agent sont de **1 064.00€/an**. La répartition estimative des charges de copropriété à la charge du propriétaire est de 60% soit **638.40€/an**, et 40% à la charge des locataires, soit **425.60€/an**.

**Les charges de copropriété comprennent :** Eau froide , Honoraires de syndic , Assurance de l'immeuble , Entretien des communs .

**RCP :** Le règlement de copropriété a été récupéré et est disponible sur demande.

**PVs d'AG :** Les procès verbaux d'assemblée générale n'ont pas été récupérés.

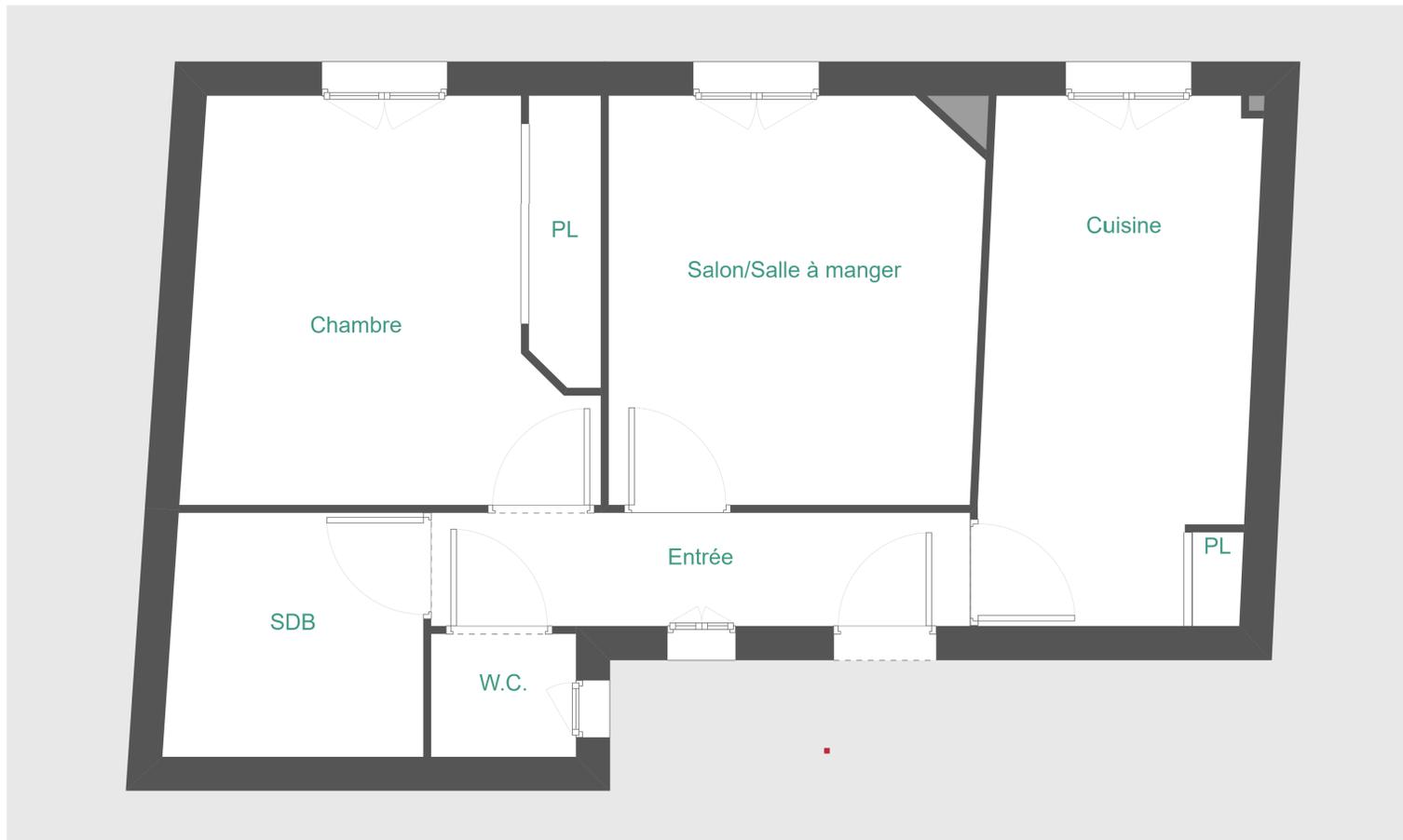
**Travaux effectués / prévus :**

**Informations complémentaires :**  
RAS

# PLAN ACTUEL AVANT TRAVAUX



**FINVESTIMMO**  
L'INVESTISSEMENT AUTREMENT



Plans de projets soumis à une validation technique préalable



**BOULEVARD CARLONE 06000 NICE**  
PLAN AVANT TRAVAUX - NON CONTRACTUEL

3/3

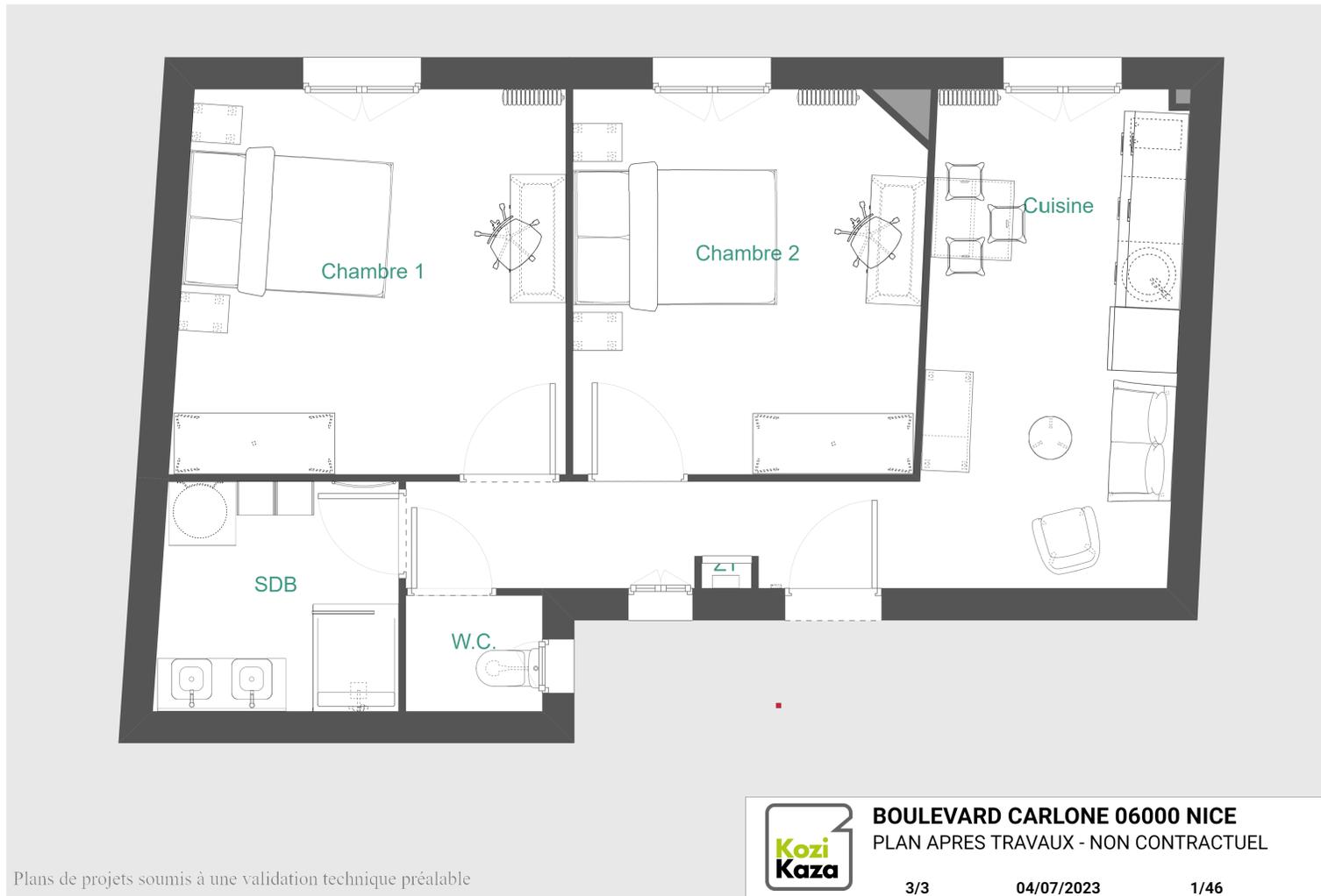
04/07/2023

1/46

# PLAN APRÈS TRAVAUX



**FINVESTIMMO**  
L'INVESTISSEMENT AUTREMENT



Plans de projets soumis à une validation technique préalable

\* Plan non contractuel susceptible d'être modifié

# DESCRIPTIF DES TRAVAUX



**FINVESTIMMO**  
L'INVESTISSEMENT AUTREMENT

## TRANSFORMATION

Transformation de l'appartement T2 en appartement T3 (salon qui devient chambre).  
Démolition du placard dans la chambre.  
Suppression de la porte de la cuisine.

## RÉNOVATION

**Cuisine** : Dépose de la cuisine existante et pose d'une nouvelle cuisine complète équipée.

**Salle d'eau** : Dépose des éléments actuels et pose d'une nouvelle douche, d'un meuble double-vasque et d'un WC, et faïence.

**Sols** : Pose d'un nouveau parquet stratifié dans les pièces de vie (entrée, chambres et séjour).

**Sols** : Pose d'un nouveau carrelage ou sol PVC dans la salle d'eau et WC.

**Murs** : Doublage et isolation renforcée des murs donnant sur l'extérieur (côté fenêtres et cuisine).

**Murs** : Doublage et isolation classique des murs donnant sur le couloir des parties communes (côté porte d'entrée).

**Plafonds** : Doublage et isolation renforcée des plafonds sur l'ensemble de l'appartement.

**Peinture** : Remise en peinture de l'ensemble des murs et plafonds.

**Electricité** : Reprise de l'installation existante avec remise aux normes des anomalies du diagnostic électrique, et remplacement des plaques de finitions des interrupteurs et des prises.

**Chauffage** : Dépose de la chaudière gaz et des radiateurs actuels, et pose de nouveaux radiateurs électriques dans les pièces de vie (chambres et séjour), et d'un sèche-serviette électrique dans la salle d'eau.

**Eau Chaude** : Pose d'un nouveau cumulus électrique.

**Ventilation** : Pose d'une VMC Hygro B dans les pièces humides.

**Menuiseries intérieures** : Remplacement des portes intérieures (4).

**Menuiseries intérieures** : Suppression de la petite fenêtre entre la salle d'eau et le WC, et condamnation par un doublage Placo.



**Menuiseries extérieures :** Remplacement de la fenêtre simple-vitrage bois du couloir par une nouvelle en PVC double vitrage.

## **CONSERVATION**

---

**Menuiseries intérieures :** Conservation de la porte d'entrée actuelle, avec pose d'une serrure 3 points.

Menuiseries extérieures : Conservation des fenêtres PVC double-vitrage, avec pose de grilles hygroréglables sur celles des chambres et du séjour.

**Menuiseries extérieures :** Conservation des volets actuels.

# ÉTAPES D'UN PROJET



**FINVESTIMMO**  
L'INVESTISSEMENT AUTREMENT

## 1 Financement & Assurances

L'**hypothèse de financement** est à affiner avec votre conseiller en gestion de patrimoine et/ou votre conseiller bancaire.

Nous proposons des solutions sur les **Assurances Propriétaire Non-Occupant (PNO)**, merci de vous rapprocher de votre conseiller FINVEST IMMO.

## 2 Travaux

Les aménagements proposés peuvent être **évolutifs** dans l'intérêt du propriétaire et de la location future. **Les changements significatifs** seront notifiés au client par e-mail.

**Photos** et **visite virtuelle** réalisées par un photographe.

## 3 Mobilier & Décoration EN OPTION

**Mobilier contemporain** neuf, livré et monté

**Exemple d'équipements** (non contractuel) :

**Chambre** : Lit double, bureau & chaise, TV, rangement

**Cuisine** : Électroménager complet, ustensiles, vaisselle

**Salon** : Canapé/fauteuils, table basse, écran plat

**Séjour** : Table & chaises

**Décoration d'intérieur** assurée par des professionnels

## 4 Gestion locative

### Loyers bruts hors charges mensuels

Les loyers bruts hors charges indiqués dans la simulation financière sont des **estimations** établies sur la base des loyers médians pratiqués à l'**instant T** dans le même secteur et sur une typologie de biens identiques. Ils sont données à titre **indicatif** et n'ont pas valeur **d'engagement**. Ils sont soumis **aux évolutions possibles du marché immobilier** (conjoncture, saisonnalité,...) et peuvent être réévalués dans le temps.

### Frais de gestion

**Les frais de gestion annuels** sont de 7.5% TTC des loyers bruts perçus hors charges.

Les **frais de dossiers** et **d'état des lieux** s'élèveront pour le propriétaire à 1 mois de loyer hors charges, ou à minima 15€/m2 si le loyer est inférieur.

# SYNTHÈSE



**FINVESTIMMO**  
L'INVESTISSEMENT AUTREMENT

## BILAN D'ACQUISITION

<b>Prix du bien FAI</b>	<b>148 000€</b>
Frais de notaires estimés	11 840 €
Devis Travaux TTC	63 891 €
Frais de commercialisation	12 713 €
<b>Budget global nu</b>	<b>236 444 €</b>
Option ameublement / déco	12 000 €
<b>Budget global meublé</b>	<b>248 444 €</b>

## HYPOTHÈSES DE FINANCEMENT

Prêt de 3% taux nominal sur 240 mois sans apport		
	Nu	Meublé
<b>Mensualité d'emprunt</b>	<b>1 311 €</b>	<b>1 378 €</b>

## REVENUS MENSUELS

	Nu	Meublé
Loyers Bruts Hors Charges	<b>850 €</b>	<b>950 €</b>
<b>Rentabilité brute (1)</b>	<b>4.81%</b>	<b>5.38%</b>
<small>(1) Rentabilité locative brute = Loyers bruts HC annuels / (Prix du bien FAI + devis travaux)</small>		
Charges de copropriété (2)	53 €	
Taxe foncière (3)	46 €	
Frais de gestion (4)	64 €	71 €
<b>Loyers nets hors charges</b>	687 €	780 €
<b>Effort d'épargne net (5)</b>	624 €	598 €
<small>(5) Effort d'épargne net = mensualité d'emprunt - loyers HC nets</small>		
<b>Rentabilité locative nette (6)</b>	<b>3.49%</b>	<b>3.77%</b>
<small>(6) Rentabilité locative nette = Loyers Nets HC annuels / Budget global</small>		

## AUTRES CHARGES PROPRIÉTAIRE

MONTANTS DONNÉS À TITRE INDICATIF ET N'AYANT PAS VALEUR D'ENGAGEMENT CONTRACTUEL DE LA PART DE FINVEST IMMO

**Les charges de copropriété** communiquées par l'agent sont de **1 064.00€/an**. La répartition estimative des charges de copropriété à la charge du propriétaire est de 60% soit **638.40€/an**, et 40% à la charge des locataires, soit **425.60€/an**.

*La répartition est donnée à titre informatif et n'exclut pas une analyse plus complète tenant compte des spécificités du futur logement (consommation d'eau, chauffage...) et autres frais inhérents à la copropriété susceptibles d'évoluer dans le temps.*

**(3) La Taxe foncière** communiquée par l'agent est de **550€/an**

**(4) Les Frais de gestion** annuels sont de 7,5% des loyers bruts perçus hors charges (hors frais de dossier et d'état des lieux détaillés dans la partie Etapes d'un projet).

**Autres frais à affiner avec votre conseiller non pris en compte dans la simulation :** Assurance PNO, CFE, expert comptable

## FINANCEMENT AVEC APPORT

10.00% SOIT 24 844€		
	Nu	Meublé
Budget global	236 444€	248 444 €
Reste à financer	211 600 €	223 600 €
Mensualité d'emprunt	1 174 €	1 240 €
Effort d'épargne net (5)	486 €	460 €

- Document non contractuel -

FINVEST IMMO est une marque du GROUPE COLOCATERE

68 rue Jordaens - 59000 LILLE - Tél 09.82.20.60.11

SIRET : 538 593 419 00038

# SIMULATION APRÈS NÉGOCIATION

SIMULATION POSSIBLE SELON L'AGENT DE 5 000 €



**FINVESTIMMO**  
L'INVESTISSEMENT AUTREMENT

BILAN D'ACQUISITION	
<b>Prix du bien FAI</b>	<b>143 000€</b>
Frais de notaires estimés	11 440 €
Devis Travaux TTC	63 891 €
Frais de commercialisation	12 713 €
<b>Budget global nu</b>	<b>231 044 €</b>
Option ameublement / déco	12 000 €
<b>Budget global meublé</b>	<b>243 044 €</b>

HYPOTHÈSES DE FINANCEMENT		
Prêt de 3% taux nominal sur 240 mois sans apport		
	Nu	Meublé
<b>Mensualité d'emprunt</b>	<b>1 281 €</b>	<b>1 348 €</b>

REVENUS MENSUELS		
	Nu	Meublé
Loyers Bruts Hors Charges	<b>850 €</b>	<b>950 €</b>
<b>Rentabilité brute (1)</b>	<b>4.93%</b>	<b>5.51%</b>
<small>(1) Rentabilité locative brute = Loyers bruts HC annuels / (Prix du bien FAI + devis travaux)</small>		
Charges de copropriété (2)	53 €	
Taxe foncière (3)	46 €	
Frais de gestion (4)	64 €	71 €
<b>Loyers nets hors charges</b>	687 €	780 €
<b>Effort d'épargne net (5)</b>	594 €	568 €
<small>(5) Effort d'épargne net = mensualité d'emprunt - loyers HC nets</small>		
<b>Rentabilité locative nette (6)</b>	<b>3.57%</b>	<b>3.85%</b>
<small>(6) Rentabilité locative nette = Loyers Nets HC annuels / Budget global</small>		