

A VENDRE

INVESTISSEZ DANS LE LOGEMENT ETUDIANT AVEC RENDEMENT LOCATIF MUTUALISE

APPARTEMENT COMUNAUTAIRE DE 6 CHAMBRES STUDENTS VENDU COMPLET ET MEUBLE, au 4ème et avant-dernier étage de la copropriété "Campus Irena", construite en 1975. Bon état général, lavabo dans chaque chambre, Douche commune et WC commun, cuisine équipée et séjour communs.

Pour investissement intéressant (revenu locatif garanti par un pool solidaire). Gestion locative par l'Agence Eckelmans sur place. Baux en cours. Construction fonctionnelle, en bon état, sur terrain de l'UCL sous bail emphytéotique. Certif PEB: B soit 148 kWhEP/m²/an. Permis de location en ordre.

RC 223 € par chambre.

Infos et visites: 010/48.36.36



Prix de vente : 390.000 €

R.C. non indexé 1.338 €

Précompte immobilier 1.137 €

Détails

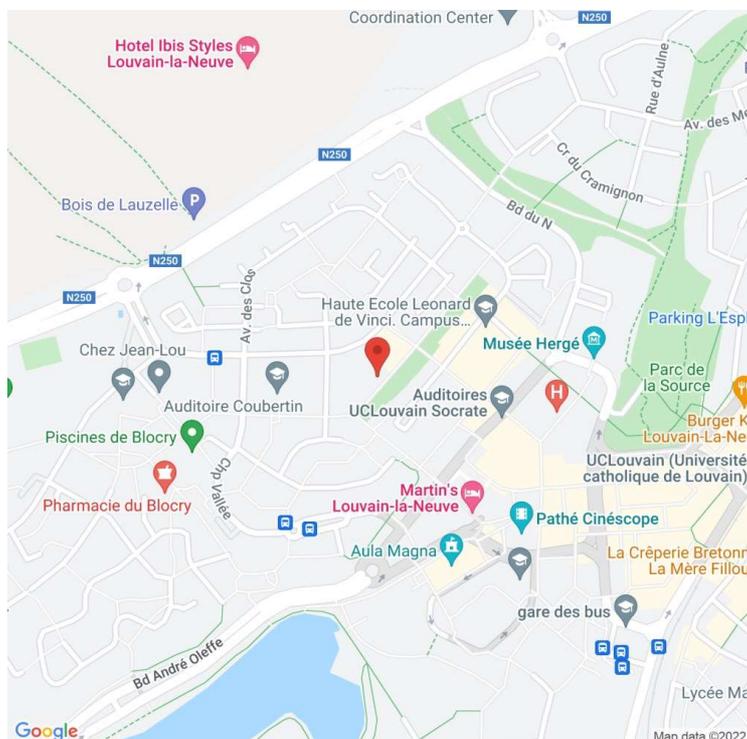
Surface habitable 112,00 m²

Construction 1975

Prestations énergétiques :

PEB **B** 16683 kWh/an

n° 20210823017964

Plan de situation**Description détaillée**

Raccord.téléphone et télédis. Compteur électrique commun propre à l'appartement communautaire. Chauffage et eau: système central de l'immeuble, réparti entre les logements suivant les quotités.

PRIX DE VENTE: 390.000 €

Droits d'enregistrement 12.5% = 48.750 €

Frais d'acte (hon.notaire+tva et frais divers): +/- 2.500 €

Revenu cadastral non indexé: 223 € par chambre. Soit pour le commu: 1.338 €

Précompte immobilier payé en 2021: pour une chambre: 189,50 €. Pour le commu: 1.137 €

Renseignements urbanistiques en cours de demande. Le bâtiment n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.

Construction de septembre 1975.

Bail emphytéotique de l'UCL sur le terrain jusqu'en 2049. L'UCL a accepté, en juin 2015, d'accorder une reconduction de ce bail emphytéotique.

RENSEIGNEMENTS LOCATIFS ET GESTION

La gestion locative est assurée par l'agence Eckelmans Immobilier, avec un système appelé "pool de location", qui mutualise les revenus locatifs entre tous le propriétaires. **L'adhésion à cette gestion fait partie des conditions de vente.**

Le syndic de l'immeuble est IGE-Syndic à Louvain-la-Neuve.

POUR INFORMATION, montant du loyer moyen sur 2021-2022 : par chambre:

Loyer de base (hors charges): 224,06 € + 17,34 € (location mobilier)

Appel provisionnel mensuel : - 70,50 €

retenu pour couvrir les frais de :

- * Charges de Copropriété
- * Fonds Réserve Copropriété
- * Frais du Pool et fonds Réserve Pool

1348 LOUVAIN-LA-NEUVE
Rue des Blancs Chevaux 5**Ref : 069/7833**

* Frais de Gestion (6%+ tva du loyer de base)

LE RENDEMENT LOCATIF PREVU PAR CHAMBRE EN 2021-22:170,90 € par mois, * , **soit 2.050,88 €/ an**
soit pour les 6 chambres: 12.304,80 €/ AN

Pour rappel, les loyers ne sont pas garantis et peuvent varier en fonction des éléments conjoncturels (taux de remplissage, montants des travaux....)

* ces chiffres sont à jour à la date d'aujourd'hui. Ils sont mentionnés sous réserve de décision d'appels de fonds éventuels en assemblée générale de la copropriété entre aujourd'hui et la signature de votre acte authentique.

POUR INFORMATION,

Actuellement, des frais sont temporairement retenus pour rénover l'immeuble:

remboursement prêt Belfius - (2019-2029) et frais pour rénovation logements et mobilier: 43,91 € par chambre.

Ces montants retenus le sont temporairement, et sont là pour conserver à votre bien immobilier sa valeur vénale et locative. A terme, votre rendement augmentera, et votre bien aura acquis une plus-value.

LA GESTION SOUS FORME DE POOL, UNE GESTION SANS SOUCIS

Dans les résidences, les logements sont regroupés au sein d'un pool de gestion.

Ce mode de gestion est une spécificité Eckelmans et fait partie intégrante du produit complet.

La gestion de résidences d'étudiants de grande capacité implique la gestion de multiples unités locatives mais aussi de communautés de plusieurs centaines de personnes (ordre intérieur, état d'esprit...)

La mutualisation du pool est la seule manière de nous permettre de fournir, en qualité et en quantité et à un tarif acceptable (pour les locataires et pour les propriétaires) la multitude de services quotidiens nécessaires au bon fonctionnement des résidences et à la satisfaction des locataires.

Comment fonctionne le pool?

Tous les logements sous gestion sont regroupés dans un pool où sont mutualisées toutes les recettes (loyers) et toutes les dépenses (charges de copropriété)

Les avantages du pool: une complète tranquillité d'esprit

Ø Une gestion 100% déléguée

La gestion locative implique que le gestionnaire prend directement en charge, pour le compte du propriétaire, toutes les actions quotidiennes, préservant ainsi la tranquillité du propriétaire. Pour atteindre les objectifs de location qui lui ont été assignés, le gestionnaire met donc à disposition les moyens humains et techniques et prend les décisions de gestion quotidiennes nécessaires.

Ø Un versement trimestriel sur votre compte bancaire

Ø Un risque amoindri en cas de non location ou de contentieux avec les locataires

Que votre logement soit loué ou pas, que votre logement nécessite des frais ou pas, vous ne serez pas impacté(e) directement et l'effet sera lissé grâce à la mise en commun des charges dans le pool.

NB: Naturellement le montant des loyers reste variable et soumis aux éléments de conjoncture. (par exemple, si l'immeuble reste entièrement vide, aucun loyer ne sera versé, et les propriétaires devront participer aux charges de l'immeuble).

Visites sur RV à fixer en téléphonant au 010/48.36.36

Documents de la copropriété disponibles sur demande.