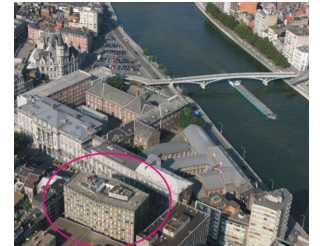


A VENDRE

STUDIO ETUDIANT POUR INVESTISSEUR, vendu avec gestion locative

POUR INVESTISSEURS - Liège Centre - Beau studio +/- 24m² au 5ème étage d'un immeuble entièrement rénové en 2013. Vendu avec système de gestion via la formule du "Pool de location". Rendement locatif immédiat. Plus d'information: 010/48.36.36
Le studio est équipé d'une cuisine équipée, un bel espace de vie et d'une salle de douche. La résidence propose des services aux étudiants : foyer, salle d'étude, sauna, local vélo, maintenance technique,... PEB classe "B". Vente sous réserve de l'accord du propriétaire.

NB: les photos sont des "photos-types" d'un logement similaire dans l'immeuble.

**Prix de vente : 134.900 €**

R.C. non indexé 420 €

Précompte immobilier 473 €

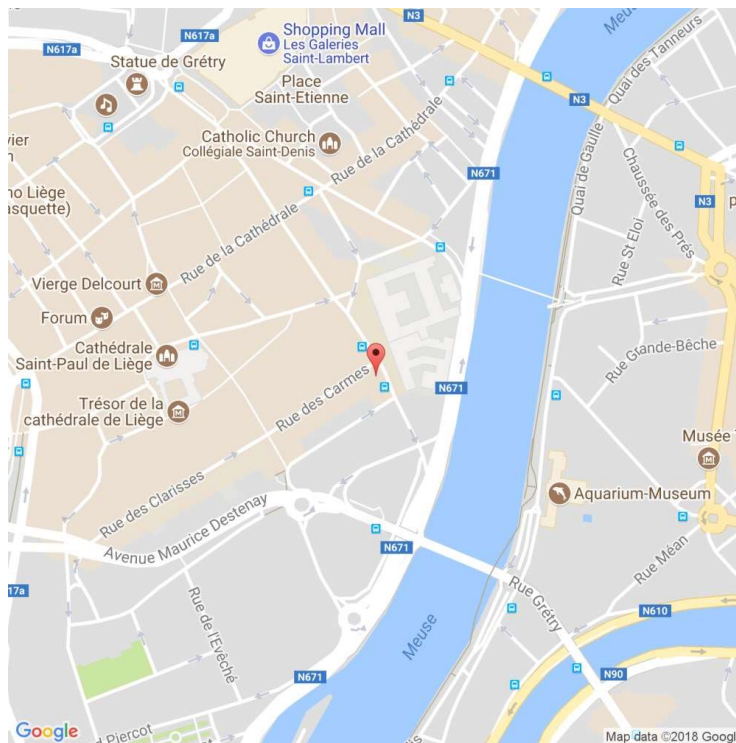
[Cliquez ici pour toutes les photos](#)

Détails

Garages		Terrasse	N.C.
Chambres	1	Surface habitable	24,00 m ²
Salles d'eau	1 sdd	Construction	N.C.

Prestations énergétiques : 2399 KWh/an

n° 20131003028469

4000 LIEGE 1**Ref : 069/7810****Place du XX Aout 30-34 520****Plan de situation****Description détaillée**

Immeuble entièrement remis à neuf en 2013, situé en face des bâtiments administratifs de l'ULG, réhabilité en 236 studios gérés en pool locatif, une agence de location, des rez commerciaux, des espaces communs de loisirs et de services (2 salles d'étude, salle de détente, tv et fitness, sauna, buanderie, terrasse solarium au dernier étage, conciergerie, local vélos).

Panneaux solaires pour la production d'eau chaude.

Chaudière gaz à condensation.

Isolation complète des façades par l'intérieur avec nouveaux châssis à coupure thermique.

Ventilation double flux.

Cabine haute tension. Achat collectif de gaz et d'électricité.

Tri sélectif des déchets organisé.

Entrée avec badges et vidéosurveillance.

2 ascenseurs, aux normes.

Le sous-sol est un parking commun dont chaque co-opropriétaire perçoit une quote-part du revenu locatif.

Studio en vente: 520.

ELEMENTS FINANCIERS:

PRIX DE VENTE = 134.900€

Droits d'enregistrement 12.5% = 16.825,50 €

Honoraires de notaire et frais d'acte à prévoir: +/- 1.800 €

NB: la Ville de Liège réclame au propriétaire une taxe annuelle: 212,20 € en 2022.

Revenu cadastral non indexé: 500 € Précompte immobilier payé en 2021: +/- 565 €

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 les propriétaires. **L'adhésion à cette gestion fait partie des conditions de vente.**

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

4000 LIEGE 1**Ref : 069/7810****Place du XX Aout 30-34 520**

Éléments financiers

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

Quotités locatives de chaque studio: 460

POUR INFORMATION, montant du loyer moyen sur 2021-2022

- Rentrées

- | | |
|--|------------|
| 1. Loyer de base septembre 2021: | + 469,20 € |
| 2. Quote-part dans les revenus locatifs des parkings : | + 5,57 € |

- Charges

- | | |
|---------------------------------|------------|
| 1. Appel provisionnel mensuel : | - 145,95 € |
|---------------------------------|------------|

(cet appel est retenu pour couvrir toutes les charges prévisionnelles liées au bâtiment, les frais de gestion locative et les charges des copropriétaires (états des lieux, assurance de leurs logements, frais de divers certificats etc...)

- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| - Loyer net théorique (*) : | + 328,82 € par mois |
|-----------------------------|----------------------------|

SOIT 3.945,84 € PAR AN

(*) (hors révision éventuelle de fin d'année pour aligner les prévisions de charge aux charges réelles) ces montants sont donnés à titre indicatif et ne sont pas garantis contractuellement.

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.

4000 LIEGE 1

Ref : 069/7810

Place du XX Aout 30-34 520

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).