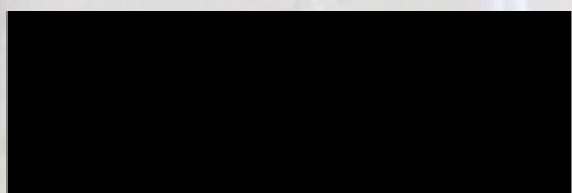
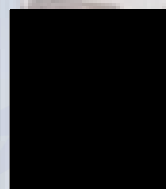




OIKOS

PROJET DU



INVESTISSEMENT

211 265 €

RENTABILITÉ BRUTE

9,6 %

LOCALISATION

LEVROUX

LE BIEN

Bel immeuble composé de 4 appartements : 2 T2 & 2 T3 dont 3 entièrement rénovés ! Situé sur la ville de Levroux (dans le département de l'Indre, en région Centre-Val de Loire), à seulement 1h de Bourges & 40 minutes de Vierzon.

Taxe foncière : 1 350 €/an

L'INVESTISSEMENT

Prix d'achat négocié : 163 000 € (prix initial : 243 800 €)

Honoraires de chasse Oikos : 13 040 €

Frais de notaire : 12 225 €

Montant des travaux : 20 000 € + 3 000 € de maîtrise d'oeuvre

Total de l'investissement : 211 265 €

LA LOCALISATION

36110 LEVROUX

2 923 habitants en 2019

Densité de population : 52 habitants/km²

Taux de chômage : 11,6 %



Prix immobilier à Levroux (36110)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 novembre 2022. [Comprendre nos prix](#)



MAISON

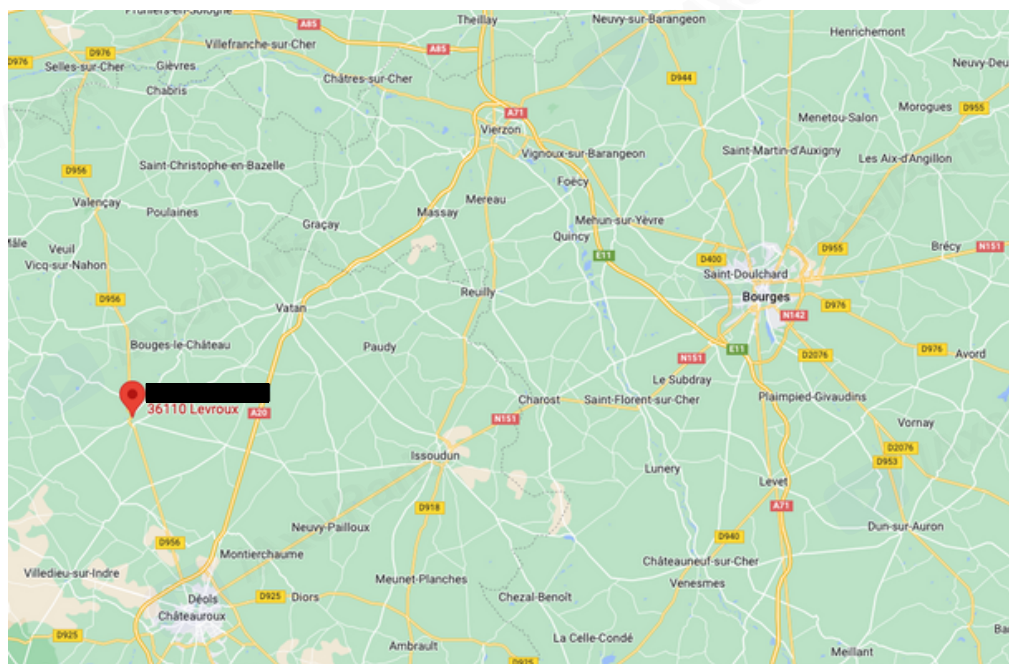
Prix m2 moyen

1076 €

de 583 € à 1545 €

Indice de confiance ●●●●●

QUELQUES INFOS SUR LA COMMUNE



Ce lot de 4 appartements est idéalement situé, à 20mins de la ville de Chateauroux, à 40 minutes de Vierzon & à 1h de Bourges

Évolution du prix de l'immobilier dans l'Indre

1 mois	3 mois	1 an	2 ans	5 ans	10 ans
- 0.4%	- 1.2%	+ 1.3%	+ 26.1%	+ 21.2%	+ 13.4%



Nombre de maisons et d'appartements à Levroux

Données 2019 (source : Linternaute.com d'après l'Insee)



■ Maisons ■ Appartements ■ Autres types de logements

Propriétaires et locataires à Levroux

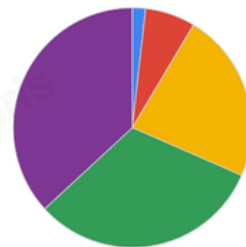
Données 2019 (source : Linternaute.com d'après l'Insee)



■ Propriétaires ■ Locataires ■ Locataires hébergés à titre gratuit

Nombre de pièces des logements à Levroux

Données 2019 (source : Linternaute.com d'après l'Insee)



■ Studios ■ 2 pièces ■ 3 pièces ■ 4 pièces ■ 5 pièces et plus

LA COMPOSITION DE L'IMMEUBLE

N° Lot	Type	Étage	Surface	Loué	Loyer HC
Lot 1	T2 dupleix	RDC	40 m²	Non	400 €
Lot 2	T2	RDC	40 m²	Non	360 €
Lot 3	T3	1er	55 m2	Non	520 €
Lot 4	T3	2ème	72 m2	Non	520 €
Total					1 800 €/mois
					21 600 €/an

LES ESSENTIELS À SAVOIR

La façade : Bon état

- ☒ Enduit ☐ Pierre ☐ Bois
☐ Céramique ☐ Plâtre ☐ Autre :

La toiture : Mélange de tuiles & ardoises, bon état mais démoussage à faire

- ☒ Tuile ☒ Ardoise ☐ Métal ☐ Bois
☐ Shingle ☐ Autre :

Les menuiseries : Bon état

- ☒ PVC ☐ Aluminium ☐ Bois
☒ Double vitrage ☐ Simple vitrage

Type de chauffage : Bon état

- ☒ Électrique ☐ Gaz ☐ Fioul
☒ Individuel ☐ Collectif

DPE réalisé le 20/07/2022 : Les T2 sont en D et les 2 T3 sont en C

LES TRAVAUX À PRÉVOIR

20 000 € + 3 000 € de maîtrise d'oeuvre Oikos



Pour l'un des T2 du RDC :

Peintures

Remplacement de la cuisine

Rafrâichissement de la salle d'eau

Remplacement des radiateurs

Remplacement du chauffe-eau

Remplacement du sèche-serviette

Toiture :

Démoussage et remplacement de quelques tuiles pour prévention

LA FACADE



LES PHOTOS DU T2 À RAFRAICHIR



Cliquez sur la photo pour
télécharger la vidéo de
visite via We Transfer



LES PHOTOS DU T2 DUPLEIX



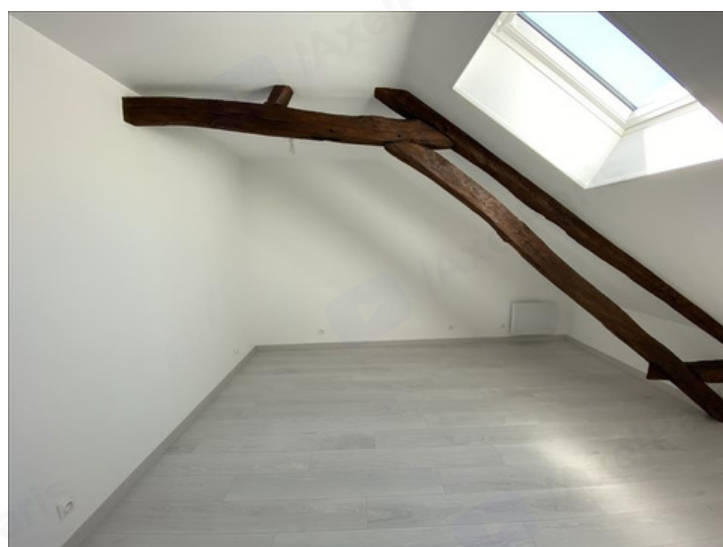
Cliquez sur la photo pour
télécharger la vidéo de
visite via We Transfer



LES PHOTOS DU T3 AU 2ÈME ÉTAGE :



LES PHOTOS DU T3 MANSARDÉ :



Cliquez sur la photo pour télécharger la vidéo de visite via We Transfer

LES PHOTOS DES PARTIES COMMUNES :



LES CHIFFRES DU PROJET

LA RENTABILITÉ NETTE

$$\frac{21\,600 - 1\,350}{211\,265} = 9,6 \%$$

(achat + travaux + FN + Frais Oikos)



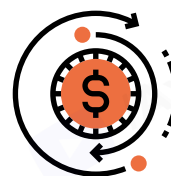
LE CASH FLOW ESTIMÉ

AVEC APPORT DE 10 % (21 126 €)

Cash flow avant impôt :

Cash Flow mensuel : 375 €

Cash Flow annuel : 4 500 €



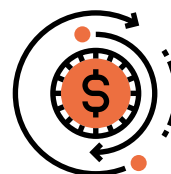
Imposition : pour une SCI à l'IS : 15 %

823 € / an

Cash Flow après impôt :

Cash Flow mensuel : 306 €

Cash Flow annuel : 3 676 €



ENRICHISSEMENT PATRIMONIAL



10 563 € de
patrimoine acquis
par an



**Vous pourrez retrouver nos calculs dans le document Excel
qui vous a été joint**