

**OPPORTUNITE A SAISIR  
IDEAL INVESTISSEMENT  
RENTABILITE 4,10%**

**T1BIS de 29m<sup>2</sup> bien situé à GRENOBLE  
au 2<sup>ème</sup> étage de la résidence « UNIVERSITES »  
119 500 € TTC (Frais d'agence inclus)**

**Bonne rentabilité de 4,10% : loyer annuel 4 940€ HT**

**EXCELLENT REMPART CONTRE L'INFLATION**

**FAIBLE FISCALITE et pas de gestion locative grâce au statut de Loueur Meuble Non Professionnel**

Bail commercial renouvelable le 01/09/2024 et révisable annuellement selon l'ICC plafonné à 2%  
Faibles charges annuelles de copropriété 280€ -Taxe foncière : 397 €

**A proximité de tout ce que recherche les étudiants et jeunes actifs :**

- Centre ville de Grenoble, commerces, restaurants et services quartier Abbaye Jouhaux
- Parc Condé face à la résidence
- Cœur de ville historique à 1,8 km
- Université Grenoble Alpes à 1,9 km (15mns) et Polytech à 5mns

**La résidence est desservie par de nombreux transports :**

- Nombreux arrêts de bus à moins de 350 m
- Tramway arrêt Flandrin - Valmy, lignes C et E à 900 m
- Gare TGV / TER de Grenoble à 2,9 km
- Autoroute A41 à 3,2 km

**Dans un emplacement recherché dans ce quartier, la résidence offre un style de vie adapté aux évolutions de la vie étudiante et de nombreux services facilitant le quotidien. Espace de petit déjeuner, salle de sport, laverie, et un beau lieu de convivialité assurent une location pérenne.**

**Un espace de vie confortable de plus de 29m<sup>2</sup>**

**On est loin des petites chambres étudiantes !** Ce T1 bis constitué d'une vaste pièce de vie de plus de 21m<sup>2</sup> permet d'avoir des espaces dédiés au travail, aux repas et au sommeil, une grande salle de bain, et un espace dressing séparé complète ce lieu de vie lumineux avec une double orientation, au calme côté jardin.

Les T1 sont équipés d'un mobilier solide, dans des teintes chaleureuses, les peintures sont refaites chaque fois que nécessaires : les appartements restent donc propres et sont préservés. L'espace cuisine et la salle de bain/WC complètent la pièce principale et offrent des couleurs actuelles et tendance. Chez Privilodges, les appartements sont équipés d'une vraie literie, c'est à dire un vrai matelas sur un sommier.

**Couleur CAPITAL**

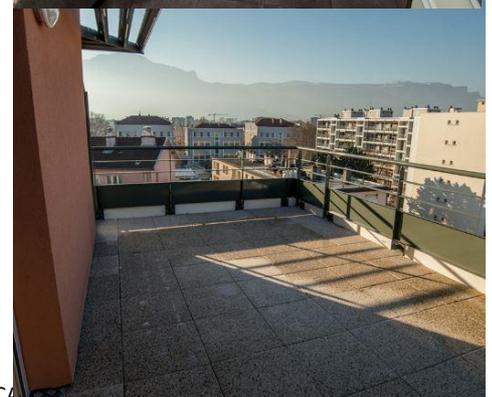
Adresse : 39, rue Rachais - 69007 Lyon – Téléphone +33 (0)4 37 66 27 49

SARL au capital de 178 500 € - RCS Lyon N°53510842700019

Conseiller en Investissement Financier – ANACOFI-CIF N°E002968 – Courtier en Assurance, CA

Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce : Carte Professionnelle n° CPI 6901 2016 000 013 203 délivrée par CCI de Lyon Métropole, sans détention de fonds.

Responsabilité Civile & Garantie financière ZURICH insurance PLC 7400026945  
V2023 01





**Couleur CAPITAL**  
parce que votre avenir est capital

*Photos non contractuelles*

### **L'EXPLOITANT DE LA RESIDENCE : PRIVILOGES**

Depuis 30 ans, Les Privilodges revendiquent une véritable expertise de terrain en tant que gestionnaire à travers les enseignes Apparthôtels et Campus, dans plusieurs grandes villes de France. Leur expertise se retrouve dans la qualité des résidences et des services qu'ils développent pour répondre aux attentes des étudiants et jeunes actifs.

**Privilodges gère la résidence et s'occupe seul de la location.**

**L'exploitant fait son affaire de la gestion locative et verse aux propriétaires de chaque appartement un loyer tous les trimestres, conformément au bail commercial signé pour une durée irrévocable de 9 ou 11 ans renouvelable.**

**PAS DE SOUCIS DE LOCATION, NI DE GESTION :  
VOUS TOUCHEZ VOS LOYERS SANS AVOIR A VOUS OCCUPER DES LOCATAIRES.**

Pour en savoir plus, pour une étude personnalisée ou pour visiter cet appartement, contactez-nous rapidement !  
**C'EST UNE OPPORTUNITE A SAISIR** : faites en profiter vos amis qui cherchent à investir sans les soucis de la gestion locative.

**Nous sommes toujours à votre écoute pour vous accompagner dans votre optimisation de la fiscalité, la préparation de la retraite et constitution ou développement de votre capital, ainsi que vos proches et relations.**

Restant à votre écoute,

*Notre métier, vous accompagner avec une palette de solution pour réduire vos impôts, pour tous vos placements (assurance vie, Plan Epargne Retraite...), pour vos investissements immobilier (achat/revente).*

Bien cordialement,

Christine Picasso & Thierry PUJERVIE  
**06.20.56.29.63**                      **06.07.76.47.36**

**Couleur CAPITAL**

SARL au capital de 178 500 €

RCS Lyon N°53510842700019