

L'Hôtel des Arts, 4-6 rue Émile Zola, Tours

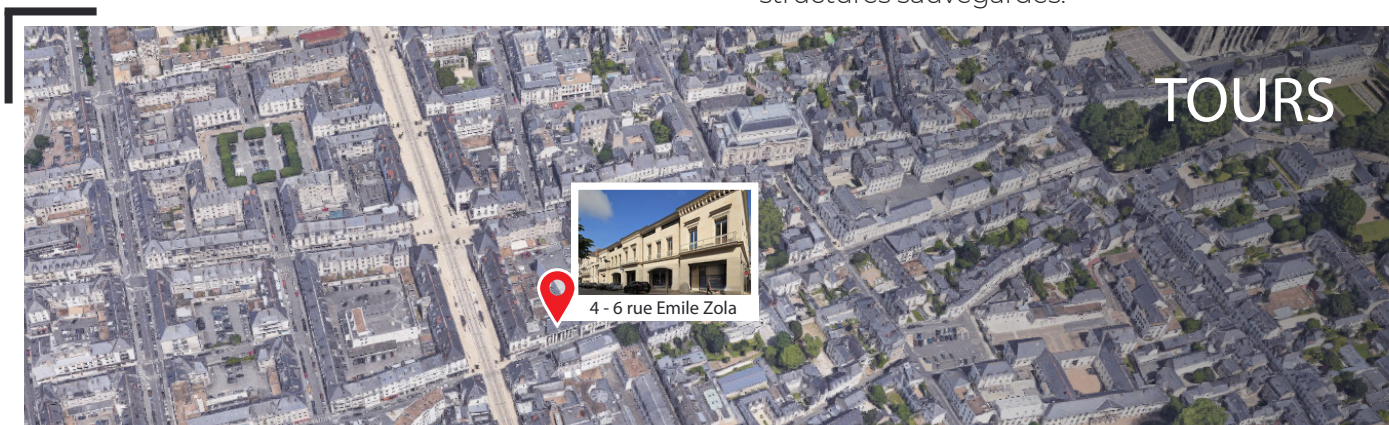
Appartements d'exception du T1 au T4

Au coeur de la ville de Tours

- Capitale des châteaux de la Loire, Tours est une destination prisée de toute l'Europe. C'est également la plus grande commune de la région Centre.
- Classée « Ville d'Art et d'Histoire », Tours est située au cœur du plus grand site français inscrit au Patrimoine mondial de L'humanité : le Val de Loire. Tours est une destination privilégiée par tous les amoureux de patrimoine historique et naturel.
- Le cœur historique de la ville abrite de nombreuses maisons à colombages et des rues pavées. Pôle d'animation, il est caractérisé par des rues étroites médiévales pittoresques, souvent piétonnes, avec de nombreuses maisons aux façades en pan de bois et de nombreuses boutiques et échoppes offrant un riche artisanat.
- Traversée par la Loire, la ville bénéficie d'une situation géographique optimale qui offre à ses habitants une réelle douceur de vivre.

Un ensemble immobilier contemporain

- L'Hôtel des Arts est un ensemble immobilier datant des années 90. Anciennement à usage de bureaux, il est constitué de 4 niveaux : parking privée + R+2 + combles. Il présente un décor de modillons surdimensionnés derrière lesquels sont placés des bandeaux vitrés. Le 1^{er} étage est noble et agrémenté d'un balcon saillant d'une quarantaine de centimètres et de fenêtres encadrées et surmontées d'une platebande proéminente moulurée. Les toitures sont couvertes d'ardoises.
- La façade à l'angle de la rue de Lucé est traitée avec soin, en pierre de taille, avec une modénature plus sobre. Les façades côté cours sont traitées plus simplement avec un aspect systématique et répétitif rappelant la vocation de l'édifice.
- L'immeuble offre une architecture de qualité, alliage de deux variantes du style post-moderne. Il a été scrupuleusement composé et construit avec une grande attention. Il dispose d'une grande variété d'appartements valorisant le potentiel des structures sauvegardés.



Un emplacement premium dans une localité attrayante et exceptionnelle

- L'Hôtel des Arts est idéalement bien situé au cœur du centre ville de Tours dans le quartier de la cathédrale. Quartier emblématique de Tours, le quartier de la cathédrale est aujourd'hui ancré dans la dynamique tourangelle et bénéficie d'un cadre de vie des plus attractifs.
- Quartier verdoyant, aux façades blanches et harmonieuses, il abrite divers services et infrastructures de transport, de commerce, d'éducation, de culture et de santé (place Grégoire, le palais des Archevêques-Musée des Beaux-Arts, le château et la Cathédrale). Le quartier de la cathédrale est un des lieux de charme et de vie de Tours.

Exemple d'un investissement en Malraux VIR

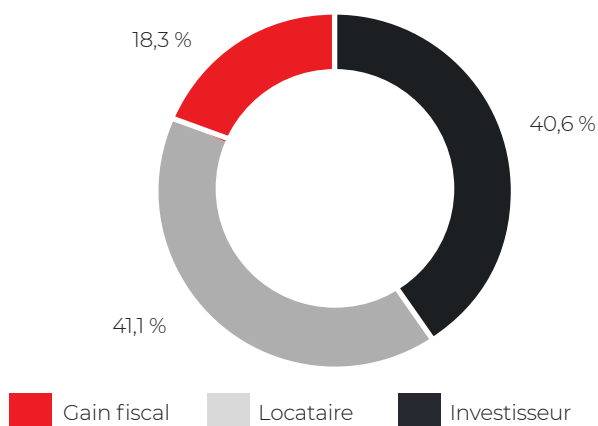
L'hypothèse d'investissement présentée ci-dessous est un exemple et ne se substitue pas à un conseil personnalisé en investissement immobilier. Il ne s'agit pas d'une consultation fiscale. La rentabilité finale d'un investissement immobilier prend en considération de nombreux paramètres qui dépendront de la situation de l'investisseur (montant de l'apport personnel, taux du prêt...), du bien et du gestionnaire.

Caractéristiques de l'investissement :

T2 41,45 m²

- Prix Foncier (parking inclus) : 106 230 €
- Montant Travaux :
 - Éligible Malraux : 166 770 €
- Prix total : 273 000 €

Répartition du financement sur 15 ans :



Synthèse de la Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) :

- Le prix de l'existant est à régler lors de la signature de l'acte authentique de vente
- Paiement relatif aux travaux : 50 % à l'achèvement des travaux représentant la moitié du prix des travaux, 95 % à l'achèvement de l'ensemble des travaux, le solde du prix 5 % est payé à la livraison. Des paiements intermédiaires peuvent être prévus au contrat.

Synthèse fiscalité Malraux :

- Réduction d'impôt allant jusqu'à 30 % des dépenses éligibles (plafond 400 000 € sur 4 ans)
- Revenus complémentaires grâce aux loyers
- Obligation de louer le bien pendant 9 ans minimum, sans aucun plafond imposé pour les loyers
- Obligation de louer le bien dans les 12 mois qui suivent les travaux
- La fraction de réduction d'impôt qui excède l'impôt dû est reportable pendant 3 ans
- Hors plafonnement des niches fiscales

Synthèse chiffrée de l'investissement sur 15 ans :

- Gain fiscal estimé : 50 031 €
- Total des loyers sur 15 ans : 112 320 €
- Prix de revient estimé : 110 649 €, soit 2 669 €/m²

Les loyers indiqués ci-dessus ne constituent pas des engagements contractuels d'Advenis Gestion Privée qui ne garantit pas de loyer minimum. Dispositions fiscales en vigueur au 08/04/2022 susceptibles d'évolution et dont l'application nécessite le respect de certaines conditions (relatives au bien du contribuable) en particulier un engagement de location. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Ce document est donné à titre illustratif.

La propriété en images



Visuels projetés & dessins non contractuels