

FICHE COMMERCIALE



Studio 25 m²
Gambetta / Intendance



Loué 650 € CC / mois:



Prix FAI : 167 400 €



Rendement brut ≈ 5 %



**Studio meublé – Adresse prestigieuse en
plein centre de Bordeaux – Rue de la Vieille
Tour / Gambetta / Intendance**

Activité : Appartement

Localisation : Bordeaux

Superficie : 25.00000000 m²

Montant : 155 000,00€ (Prix Hors FAI)

Loyer : 650.00000000€

Référence : PLM-0012026

Votre conseiller

Pierre Le Martelot

0672405329

plemartelot@jlpartners.fr



Votre agence

**95 Avenue de St Médard
33320 Eysines**

05 56 47 91 77 / contact@jlpartners.fr / www.jlpartners.fr

Descriptif

Studio meublé – Adresse prestigieuse en plein centre de Bordeaux – Rue de la Vieille Tour / Gambetta / Intendance

Bordeaux – Hyper-centre historique

À deux pas de la place Gambetta, de la rue Sainte-Catherine et du cours de l'Intendance, découvre ce studio de **25 m²**, idéalement situé dans l'une des rues les plus recherchées du centre-ville, au cœur du secteur Hôtel-de-Ville / Quinconces.

Situé au **2^e étage d'un immeuble ancien de caractère**, ce studio meublé offre une pièce de vie lumineuse avec kitchenette équipée, ainsi qu'une salle d'eau avec WC. L'aménagement est optimisé et l'environnement immédiat particulièrement agréable, entre commerces, transports, patrimoine classé à l'UNESCO et vie urbaine premium.

Actuellement loué en meublé à 650 €/mois charges comprises, incluant l'eau et l'entretien des parties communes, ce bien constitue un investissement patrimonial solide, avec une forte demande locative sur ce secteur très prisé.

Éléments financiers et performance locative

- Loyer actuel : **650 €/mois CC** (soit 7 800 €/an).
- Taxe foncière : **689 €/an**.
- Charges de copropriété : **650 €/an**
- Revenu locatif net : **? 6 461 €/an**
- Rendement brut estimé (prix 165 000 € – 175 000 €) : **4,5 % à 5 %**.
- Rendement net estimé : **env 4%**.

Ces performances se situent dans la moyenne haute des studios bordelais, un segment très recherché pour sa rentabilité et sa liquidité.

Contexte marché et estimation de valeur

Le secteur Hôtel-de-Ville / Quinconces figure parmi les plus valorisés de Bordeaux, avec un prix moyen dépassant **5 300 €/m²**.

Sur la rue de la Vieille Tour, les appartements se négocient autour de **5 950 €/m²** avec une fourchette plus large selon l'état du bien.

Pour ce studio de 25 m² :

- **Valeur estimée : 155 000€ net vendeur**
- Valeur de mise en marché recommandée pour attirer les investisseurs : **? 169 000 €**

Atouts essentiels

- Adresse premium en hyper-centre.
- Studio lumineux, fonctionnel et vendu meublé.
- Immeuble ancien au charme préservé.
- Forte demande locative (quartier étudiant/professionnels).
- Bail meublé en cours, idéal investisseur LMNP.
- À proximité immédiate des commerces, tramway, quais et lieux emblématiques.

Idéal pour

- Investisseur recherchant un actif sécurisé, rentable et très bien placé.
- Achat patrimonial à longue durée.
- Pied-à-terre premium en centre-ville.

#bordeaux #immobilierbordeaux #hypercentrebordeaux #studioabordeaux #investissementlocatif #lmnp
#appartementbordeaux #quartierrecherche #gambetta #saintecatherine #immeubleancien #piedaterre #opportunité
#petitesurface #centrevillebordeaux

Bordeaux Hyper-Centre
STUDIO MEUBLÉ LOUÉ
– Opportunité Investisseur –

 **Studio 25 m²**
Gambetta / Intendance

 **Loué 650 € CC / mois:**

 **Prix FAI : 167 400 €**

 **Rendement brut ≈ 5 %**

 **Investissement LMNP sécurisé**

 **Dossier complet & Visite sur demande**