FRANIMO

https://www.franimo.nl/te-koop/huis/frankrijk/plaats/caen-14000/7418179/

huis te koop Caen, Calvados (Frankrijk)



Een studentenbelegging met solide huurfundamenten, met een vastgesteld aandachtspunt bij de exploitant - Ligging De residentie Les Estudines – Le Clos Beaumois heeft een ligging die bijzonder goed past bij de studentenbestemming, met de nabijheid van hogere onderwijsinstellingen, de bereikbaarheid van het centrum en een rustige woonomgeving: Nabij Campus 1 van de Universiteit van Caen Normandië en talrijke andere hogere onderwijsinstellingen. Een bevoorrechte ligging tegenover de Abdij aux Dames en de Regionale Raad, die het gemakkelijk maakt het centrum en zijn diverse diensten te bereiken. Een bijzonder dichte academische omgeving met onder meer de Universiteit van Caen, het IAE, EM Normandie, ISEN, AFTEC, MBway, IPAC Bachelor Factory en de École Supérieure d'Arts & Médias. Een stedelijke omgeving die eenvoudige toegang biedt tot winkels, vervoer, diensten en levendige plekken in Caen. Samengevat: een ligging die tegelijk rustig, centraal en verbonden is met de universitaire polen, wat volgens ons het eerste element is om de huurvraag en de gebruikswaarde van het actief te beveiligen. - Een functionele residentie die specifiek is ontworpen voor de studentenmarkt Geëxploiteerd onder de merknaam Les Estudines, beantwoordt de residentie aan de belangrijkste gebruiken die studenten zoeken: Appartementen van het type T1 en T1 bis, die overeenkomen met de typologieën die bijzonder gewild zijn op deze markt. Gemeubileerde en functionele woningen met een woonruimte en een kookhoek. Geïntegreerde diensten: wifi-internettoegang, toegangscontrole, onthaal en fietsenberging. Aanvullende voorzieningen zoals wasserette, parking, ontbijt Een positionering die de zelfstandigheid van de woning combineert met de diensten die eigen zijn aan een studentenresidentie. Deze afstemming tussen de typologie van de woningen, de aangeboden diensten en de behoeften van de studentenpopulatie is een belangrijk element om de duurzaamheid van het exploitatiemodel in te schatten. - Een LMNP-investering gedragen door een structurele huurmarkt De residentie Le Clos Beaumois combineert verschillende fundamenten die gezocht worden binnen een studentenresidentie-investering: Gedelegeerd beheer in het kader van een handelshuurcontract, waardoor de eigenaar de dagelijkse verhuurbeheer kan vermijden. Vestiging in een erkende universiteitsstad, met een groot studentenbekken en talrijke hogere onderwijsinstellingen. Kleine gemeubileerde oppervlakten, bijzonder geschikt voor de behoeften van studenten. Een ligging die aansluit bij de huurdersdoelgroep, dankzij de nabijheid van de campussen, het centrum en het vervoer. Het vastgoedactief behoudt zo een duidelijke lezing: een kleine gemeubileerde oppervlakte, in een gespecialiseerde residentie, in een gevestigde studentenmarkt. - Een aandachtspunt om in acht te nemen: de situatie van de exploitant Onze analyse moet echter op transparante wijze rekening houden met de huidige situatie van de Réside Études-groep, waartoe de merknaam Les Estudines behoort. Bepaalde vennootschappen van de groep hebben eind 2023 beschermingsprocedures ondergaan (sauvegarde). Reddingsplannen zijn sindsdien in juni 2025 vastgesteld, wat betekent dat de situatie op lange termijn moet worden opgevolgd en bijzondere waakzaamheid vereist. Deze

situatie mag echter niet verward worden met de relevantie van de studentenmarkt, noch met de intrinsieke kwaliteiten van de residentie. Les Estudines blijft een merknaam die historisch goed gevestigd is op de Franse markt van studentenresidenties en de exploitatie gaat door. Onze beoordeling is die van een exploitant die operationele geloofwaardigheid en een aanzienlijke sectorervaring behoudt, maar wiens financiële situatie vandaag een versterkte opvolging vereist. Voor de investeerder is dit onderscheid essentieel: de kwaliteit van het vastgoedactief en de ligging ervan vormen de basis van de investering. Conclusie : De residentie Les Estudines - Le Clos Beaumois in Caen behoudt volgens ons interessante vastgoed- en huurfundamenten: Een strategische ligging, nabij het centrum en de belangrijkste universitaire polen Een residentie die specifiek is ontworpen en aangepast aan de studentenklantenkring Een geheel van diensten dat bijdraagt aan de huurattractiviteit Een gevestigde en gediversifieerde Caennese studentenmarkt Een exploitatie onder een historische merknaam voor studentenhuisvesting Onze lezing is dus positief over het vastgoedactief en het huurpotentieel ervan, maar bewust voorzichtig over het exploitantrisico. Dit onderscheid is belangrijk: het laat toe het goed niet enkel te beoordelen in het licht van het vandaag aangeboden rendement, maar volgens de drie fundamenten die de waarde ervan in de tijd bepalen: de ligging, de diepgang van de studentenhuurmarkt en de duurzaamheid van het exploitatiemodel. Let op: bij de verlenging van huurcontracten kan eveneens een bijdrage van de eigenaars worden gevraagd voor de opwaardering van het meubilair, de comfortuitrusting en de inrichting, om de commerciële aantrekkingskracht van de residentie en haar positionering te behouden. Appartement - Studio - 1 persoon Les Estudines - Einde huurcontract juni 2028 Commissie: SAPHIR Onroerendezaakbelasting: 217 € EPC: in voorbereiding De huur wordt uitgedrukt exclusief de bijdrage van 2,9% van de huur excl. btw, bestemd voor de toekomstige vernieuwing van de uitrusting en het meubilair.

gegevens woning

Franimo id:	**7418179**
referentie:	**1e18fb3fbfe5**
nabij of in:	**Caen**
regio:	**Normandie**
woningtype:	**huis**
kamers:	**niet opgegeven**
opp. woning:	**- m2**
opp. terrein:	**- m2**
prijs:	**€ 54.496**

contact

makelaar:	**Bel'Maison**
naam:	**Louis Helsen**
spreekt:	**Engels, Frans, Nederlands**
telefoon:	**0032472515630**