



AGDE

27 RUE JEAN ROGER, 34300 AGDE

Éléments communiqués par le porteur





AGDE

LA GEMME DE L'HÉRAULT !

Agde est une ville située dans le département de l'Hérault, en région Occitanie, offrant un cadre de vie méditerranéen, un riche patrimoine historique et des opportunités d'investissement immobilier attractives. Nichée sur les rives de la Méditerranée, Agde séduit par son ambiance animée, son patrimoine préservé et son attractivité touristique.

Sur le plan patrimonial, Agde possède un riche héritage historique, avec des sites emblématiques tels que la Cathédrale Saint-Étienne, le Quartier de la Marine et le Fort de Brescou. Ces éléments culturels, témoins de l'histoire millénaire de la ville, attirent les amateurs d'histoire et de culture venus du monde entier.

En termes d'accessibilité, Agde bénéficie d'une situation géographique privilégiée, avec un accès facile par les axes routiers principaux, notamment l'autoroute A9, facilitant ainsi les déplacements vers les grandes villes voisines telles que Montpellier et Béziers.

L'économie d'Agde repose principalement sur le tourisme, avec ses plages de sable fin, ses ports de plaisance et ses infrastructures touristiques modernes. La ville attire également les investisseurs grâce à son dynamisme commercial, ses festivals culturels et ses marchés animés, créant ainsi des opportunités d'emploi et de développement économique.



Agde propose une offre éducative complète, avec des écoles primaires, des collèges et des lycées de qualité, ainsi que des structures d'accueil pour les tout-petits. Cette diversité d'établissements scolaires contribue à l'attractivité de la ville pour les familles en quête d'un environnement propice à l'éducation de leurs enfants.

En termes de qualité de vie, Agde offre un cadre de vie méditerranéen, avec son climat ensoleillé, ses activités nautiques et ses espaces naturels préservés. Les résidents peuvent profiter d'une multitude d'activités de loisirs, telles que la baignade, la voile et la randonnée, tout en savourant la gastronomie locale et les soirées animées sur les quais.

Le marché immobilier d'Agde présente des opportunités intéressantes pour les investisseurs, avec une demande soutenue pour les résidences principales, les résidences secondaires et les biens locatifs. Agde offre un potentiel attractif pour ceux qui cherchent à investir dans l'immobilier en bord de mer.

En conclusion, Agde incarne le charme et l'authenticité de la Méditerranée, offrant un cadre de vie unique, un riche patrimoine historique et des perspectives d'investissement immobilier prometteuses. Venez découvrir tout ce que cette belle ville de l'Hérault a à offrir !



POINTS CLÉS.



Population : En 2023, la population d'Agde était d'environ 29 103 habitants.

Superficie : La superficie de la commune d'Agde est d'environ 51,32 kilomètres carrés.

Densité de population : La densité de population d'Agde était d'environ 575 habitants par kilomètre carré en 2023.

Patrimoine : Agde possède un riche patrimoine historique, avec des monuments tels que la cathédrale Saint-Étienne, un chef-d'œuvre de l'architecture romane du XI^e siècle, et le fort de Brescou, une forteresse maritime du XV^e siècle. La ville est également connue pour son quartier historique, le Grau d'Agde, avec ses maisons de pêcheurs traditionnelles.

Tourisme: Agde est une destination touristique majeure, attirant les visiteurs grâce à ses plages, ses activités nautiques, ses sites historiques et ses animations estivales. Les plages de sable fin, telles que la Grande Conque et la plage de la Tamarissière, sont très appréciées des vacanciers.

Activités culturelles : Agde propose une variété d'activités culturelles tout au long de l'année, avec des festivals, des expositions d'art, des concerts et des événements sportifs. La Féria d'Agde, qui a lieu chaque été, est l'un des événements les plus célèbres de la ville, avec des corridas, des concerts de musique flamenco et des animations de rue.





Éléments communiqués par le porteur

P
R
O
X
I
M
I
T
É

SITUATION DE L'IMMEUBLE.



27 RUE JEAN ROGER, 34300 AGDE

Éléments communiqués par le porteur





À PROPOS DE L'IMMEUBLE.

Il tire ses atouts de son dynamisme urbain vibrant tout en offrant une proximité apaisante et visuelle avec les éléments naturels emblématiques de la région, tels que les plages ensoleillées et les rives tranquilles de l'Hérault qui bordent Agde.

Une vie communautaire vivante, combinant habilement l'énergie urbaine avec la tranquillité naturelle, sans compromettre les commodités modernes et les facilités appréciées en ville.

Une belle démonstration que l'ancien a encore de beaux jours devant lui.

Surface totale de :	612.01 m ²
Nombre Total de lots :	11 Appartements +1 Commerce
Type d'appartements :	Du Studio au T3 100 068 €



DISPOSITIF DENORMANDIE

Le dispositif Denormandie est une mesure fiscale mise en place pour encourager la restauration de logements anciens dans certains secteurs géographiques. Pour bénéficier de ce dispositif, les travaux et le bien immobilier doivent répondre à plusieurs critères spécifiques. Voici les principales conditions d'éligibilité au dispositif Denormandie :

Localisation du bien : Le bien doit se situer dans un des centres-villes dégradés de certaines communes éligibles ou dans des communes ayant signé une opération de revitalisation du territoire (ORT). Ces zones sont déterminées par l'État dans le but de cibler les efforts de restauration sur les secteurs les plus nécessaires.

Nature des travaux : Les travaux doivent constituer une restauration importante notamment niveau performances énergétiques. Ils doivent représenter au moins 25% du coût total de l'opération (achat du bien plus travaux).

Performance énergétique : Les travaux réalisés doivent permettre d'atteindre un seuil de consommation d'énergie primaire inférieur à 331 kWh/m²/an et permettre :

- soit de respecter deux exigences de performances énergétiques (parmi le changement de chaudière, l'isolation de la toiture, l'isolation des murs, l'isolation des fenêtres...)
- soit la diminution de la consommation convention d'énergie à l'issue des travaux d'au moins 30% pour les logements individuels et 20% pour les logements collectifs.



Location du bien : Une fois restauré, le bien doit être mis en location non meublée à titre de résidence principale pour une durée minimale de 6 ans, pouvant être étendue à 9 ou 12 ans pour bénéficier d'une réduction d'impôt plus importante.

Plafonds de loyer et de ressources des locataires : Pour que le bien soit éligible, les loyers et les ressources des locataires doivent respecter des plafonds définis par le dispositif, qui varient selon la zone géographique du logement.

Déclaration et engagement : Le propriétaire doit s'engager à respecter les conditions du dispositif et déclarer l'opération fiscalement pour bénéficier de la réduction d'impôt.

La réduction d'impôt accordée varie en fonction de la durée de mise en location du bien : 12% pour une location de 6 ans, 18% pour une location de 9 ans, et 21% pour une location de 12 ans, calculée sur le montant des travaux de rénovation (dans la limite de 300 000 euros par an et par foyer fiscal).





Une de nos Réalisations

📍 Castres 🏠 11 lots

Type de lots Du T1 au T3

Plongez-vous au coeur de cette réalisation colorée, épurée, chaleureuse et moderne.



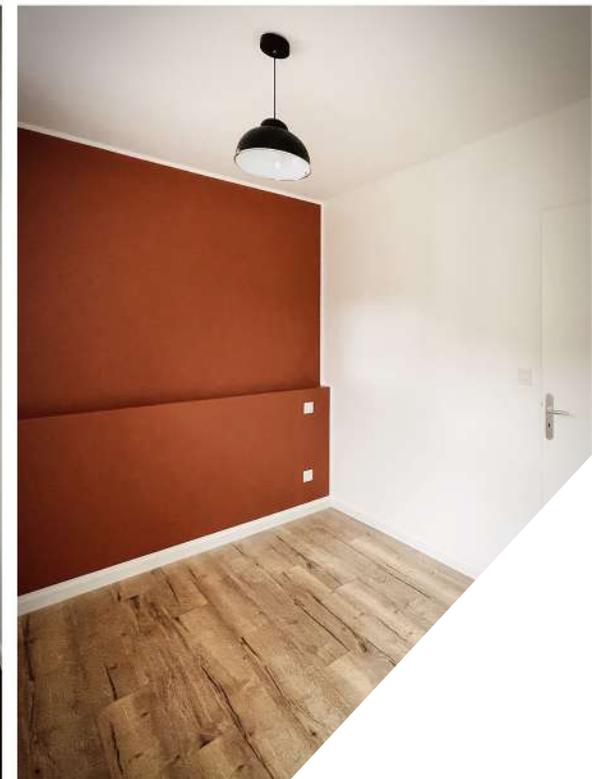


Une de nos Réalisations

📍 Mazamet 🏠 9 lots

Type de lots Du T1 au T2

Plongez-vous au coeur de cette réalisation colorée, épurée, chaleureuse et moderne.





+ 190 Collaborateurs
au sein de l'équipe



+ 1000 lots
réalisés & livrés



Une présence massive
dans le Sud-Ouest



Nos partenaires sont
Labelisés Qualibat / RGE

À PROPOS DE LIDR SOLUTION

LIDR Solution est un acteur dynamique et dévoué du secteur immobilier. Fondée il y a 12 ans par une famille passionnée de bâtiment et d'immobilier, notre marque a su évoluer et grandir pour se positionner comme un leader dans le domaine de l'immobilier clé en main dans le Sud-Ouest de la France.

Notre histoire commence avec la conviction que le monde de l'immobilier a besoin d'une approche personnalisée et complète. Nous avons bâti notre entreprise sur cette philosophie, en nous efforçant de fournir à nos clients des services sur mesure, allant du conseil à l'achat jusqu'à la commercialisation d'appartements destinés à la location. Aujourd'hui, nous sommes fiers de dire que nous avons aidé des milliers d'investisseurs à réaliser leurs objectifs de location et à maximiser leur retour sur investissement !



Investissement en Patrimoine Immobilier Locatif
Site Web: www.ltf-advice.fr Mail: contact@ltf-advice.fr



POUR UNE SIMULATION, cliquer sur le lien ci-dessous :

<https://www.ltf-advice.fr/etude-personnalisee.html>