ACTIF EN EXPLOITATION À CÉDER · PARIS 4e

4 impasse Guéménée

Paris 4e — Le Marais / Bastille · 67 m² Carrez + cour 24,5 m² · 2 appartements réunis · 11 couchages

Autorisation d'urbanisme accordée par la mairie — exploitation courte durée en cours, reprise clé en main avec l'historique complet de revenus.

AOÛT 2026

Une impasse calme du Marais, deux appartements, un historique complet.

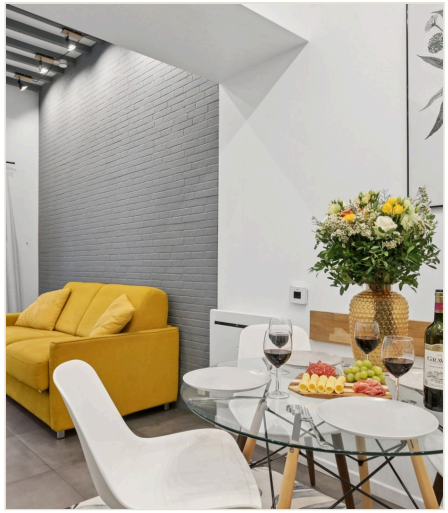
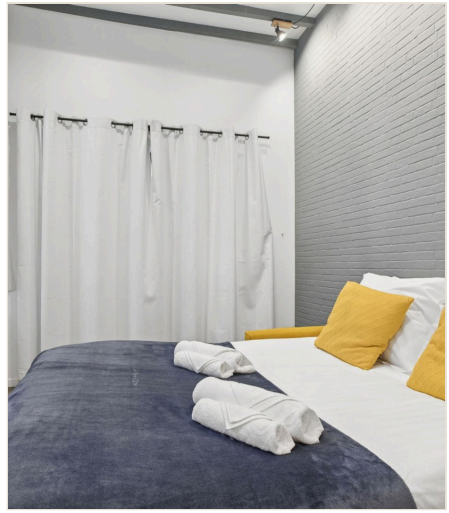
Deux appartements réunis (4 et 7 couchages — **3 chambres** au total, plus une cour) dans une impasse calme entre la place des Vosges et Bastille, exploités en courte durée avec leur **historique complet de revenus**.

Reprise **clé en main** ; dossier détaillé disponible — plans, DPE, chauffage, occupation et charges mois par mois : **agence-bnb.com/data-room/guemenee**.

8,5 %	1 395 000 €	125,4 k€
RENDEMENT NET CONSTATÉ 12 MOIS	PRIX NET VENDEUR FRAIS D'AGENCE 5,5 % HT EN SUS	REVENUS NETS / AN JUIL. 2025 – JUIN 2026

EN BREF	4 IMPASSE GUÉMÉNÉE
Quartier	**Le Marais / Bastille (75004)**
Configuration	**67 m² Carrez + cour 24,5 m² · 2 appartements · 11 couchages · 3 chambres**
Exploitation	**Courte durée, en cours**
Urbanisme	**Autorisation accordée**
Reprise	**Clé en main**

Dossier complet en data-room — photos, chiffres détaillés et attestation mairie : **agence-bnb.com/data-room**. Visite sur place organisée sous 48 h.

4 impasse Guéménée — l'intégralité des photos est en data-room

LES CHIFFRES

8,5 % de rendement net constaté

Revenus réels des 12 derniers mois · frais d'agence inclus dans le calcul

REVENUS 12 DERNIERS MOIS — JUIL. 2025 À JUIN 2026

Net propriétaire constaté	**101 818 €**
+ Frais de conciergerie économisés (exploitation directe)	**21 837 €**
+ Frais de ménage, moitié (refacturés aux voyageurs)	**11 725 €**
– Charges courantes (150 €/m²/an : électricité, eau, copropriété)	**– 10 020 €**
Revenus nets annuels — base de valorisation	**125 360 €**

ACQUISITION

Prix net vendeur	**1 395 000 €**
+ Frais d'agence (5,5 % HT)	**76 725 €**
Total acquisition	**1 471 725 €**
Rendement — revenus nets / total acquisition	**8,5 %**

Méthode. Base : revenus nets réellement constatés sur les 12 derniers mois (juil. 2025 – juin 2026) en exploitation directe — net propriétaire constaté, plus les frais de conciergerie (nuls en direct), plus la moitié des frais de ménage (refacturés aux voyageurs). Les charges courantes (150 €/m²/an : électricité, eau, copropriété) sont déduites et les frais d'agence intégrés au dénominateur. Les frais de notaire ne le sont pas.

Un historique, pas une promesse.

Les revenus sont constatés, pas projetés : l'actif est exploité aujourd'hui, réservations et calendriers à l'appui, et se transmet avec son historique complet.

L'urbanisme est réglé. L'autorisation accordée par la mairie sécurise l'exploitation en courte durée — la première diligence de tout comité est déjà faite.

La reprise est clé en main. Annonces, tarification dynamique, ménage et accueil : tout est en place et transférable — ou Agence BnB reste opérateur pour votre compte.

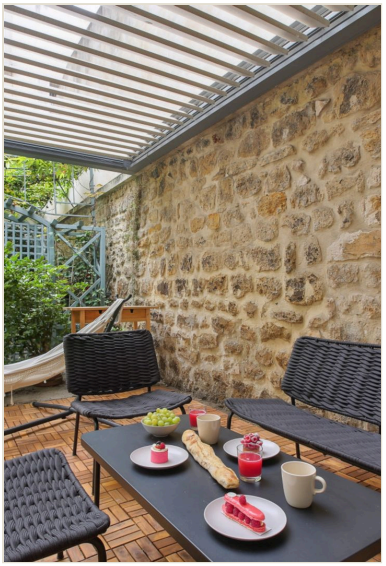
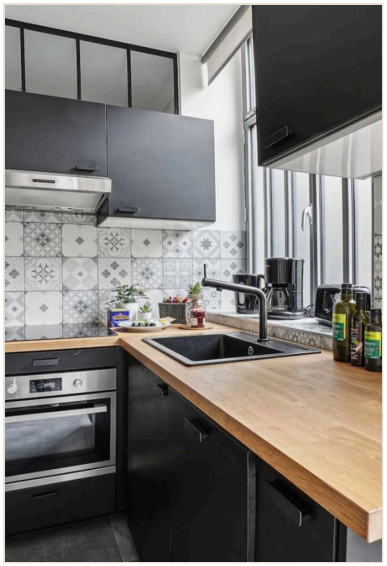
125 360 €
REVENUS NETS CONSTATÉS / AN

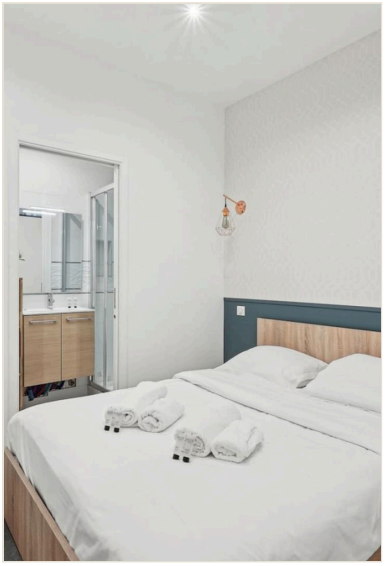
1 471 725 €
TOTAL ACQUISITION HONORAIRES INCLUS

VISITE & CONTACT

Le bien, tel qu'il se loue aujourd'hui

Photos de l'exploitation en cours · visite sur place sous 48 h



Photos des annonces en ligne — l'intégralité est consultable en data-room : agence-bnb.com/data-room

PROCHAINE ÉTAPE

Dossier complet — photos haute définition, chiffres détaillés, attestation mairie — en accès direct :

agence-bnb.com/data-room

Visite sur place organisée sous 48 h. Historique de réservations et relevés communiqués sur demande.

Jacques Lavie
Agence BnB
laviejacques@gmail.com
agence-bnb.com

ÉGALEMENT DISPONIBLES EN DATA-ROOM

6 rue Cochin — Quartier Latin, bord de Seine (75005), ≈ 110 m² · 3 appartements · 19 couchages · 6 chambres	**2 720 000 € · 8,5 %**
3 rue Guersant — Ternes / Porte Maillot (75017), 76 m² carrez · 4 appartements · 10 couchages	**1 185 000 € · 10,0 %**
61 rue Minvielle — Jardin Public / Chartrons (Bordeaux), 149 m² carrez · 6 appartements · 20 couchages	**975 000 € · 9,0 %**
4 rue Froissart — Le Marais (75003), 38 m² · 6 couchages · 2 chambres	**785 000 € · 8,5 %**
11 rue du Perche · 8-10 rue Bertin Poirée — actifs hôteliers avec urbanisme purgé, à aménager	**1,4 à 4,40 M€**