

4 impasse Guéménée

Paris 4^e — Le Marais / Bastille · 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 %

RENDEMENT NET
CONSTATÉ 12 MOIS

1 395 000 €

PRIX NET VENDEUR
FRAIS D'AGENCE 5,5 % HT EN
SUS

125,4 k€

REVENUS NETS / AN
JUIL. 2025 — JUIN 2026

EN BREF

4 IMPASSE GUÉMÉNÉE

Quartier	Le Marais / Bastille (75004)
Configuration	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

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



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
jacques@lavie.maison
agence-bnb.com

ÉGALEMENT DISPONIBLES EN DATA-ROOM

6 rue Cochin — Quartier Latin, bord de Seine (75005), 3 appartements · 19 couchages · 6 chambres	2 720 000 € · 8,5 %
3 rue Guersant — Ternes / Porte Maillot (75017), 4 appartements · 10 couchages	1 185 000 € · 10,0 %
61 rue Minvielle — Jardin Public / Chartrons (Bordeaux), 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 · 15 rue Sainte-Anastase · 8-10 rue Bertin Poirée — actifs hôteliers avec urbanisme purgé, à aménager	1,05 à 4,40 M€