



Votre conseiller : Sophie RAGEOT
Saint Martin En Bresse
 1bis rue du Bourg
 71620 ST MARTIN EN BRESSE
 s.rageot@neyrat-immobilier.fr
 Tél : 03.85.41.60.50
 Tél : 06.41.10.18.77
 www.neyrat-immobilier.fr



A VENDRE
IMMEUBLE DE RAPPORT
221 m² env.

BEAUNE

336 000 €

Référence

Référence : **16742**

Description

À vendre : Belle Demeure de Caractère au Cœur de Verdun-sur-le-Doubs

Vous rêvez d'investir dans une propriété unique alliant charme et modernité ? Ne cherchez plus, cette magnifique demeure située au cœur de Verdun-sur-le-Doubs est faite pour vous !

Acquise en 2023, cette maison a bénéficié de rénovations de qualité utilisant des matériaux nobles, offrant ainsi un cadre de vie agréable et fonctionnel. Scindée en trois appartements, elle présente un fort potentiel locatif, avec la possibilité d'aménager un loft ou un appartement au deuxième étage.

Détails des appartements :

1. Premier Appartement (Type 2) : Situé à l'extrémité gauche de la bâtisse, ce logement entièrement rénové dispose d'une cuisine équipée ouverte sur un salon/séjour lumineux, d'une chambre confortable, d'une salle d'eau avec WC et d'un espace buanderie. Profitez d'un jardinet clos avec portillon. Loyer actuel : 418€ CC, bail en cours jusqu'en novembre 2024.

2. Deuxième Appartement (Type 2) : Ce bien, également au rez-de-chaussée, possède deux entrées, dont l'une permet d'accéder à une cave voûtée d'environ 27 m². Il comprend un salon/séjour spacieux, une grande chambre, une cuisine avec meuble sous évier, une salle d'eau et des WC. L'appartement sera ultérieurement à rafraîchir, le locataire étant en place depuis plus de 15 ans. Loyer mensuel de 346€ CC.

Classe énergie et classe climat

C 147 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

A 4 kgeq CO2/m2.an

Connexion internet

 DSL : de 20 à 100 Mbit/s
 4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

Caractéristiques

| | |
|---|--|
|  Surface de 221 m² |  10 pièces |
|  5 chambres |  4 salles |
|  1 balcon |  1 stationnement |

Surfaces détaillées

Appartement privé

Cuisine ouverte : **11.4 m²**

Salon / séjour : **25.6 m²**

Dégagement : **2.9 m²**

Salle de douche + wc : **5.1 m²**

Chambre 1 : **13.9 m²**

Rangement : **1.2 m²**

Appartement privé

Entree : **6 m²**

Salon / séjour : **16.9 m²**

Chambre 1 : **18 m²**

Cuisine : **7.2 m²**

Wc : **0.8 m²**

Dégagement : **0.9 m²**

Salle de douche : **2.3 m²**

Cave : **utile : 27 m²**

Appartement privé

Entree : **utile : 9.8 m²**

Palier : **utile : 3.1 m²**

Entree : **4.6 m²**

Salon / séjour : **30.5 m²**

Dégagement : **6.8 m²**

Salle de jeux : **15.5 m²**

Cuisine : **10 m²**

Wc : **1 m²**

Salle de bains : **5.9 m²**

Chambre 1 : **13.6 m²**

Suite parentale : **21.4 m²**

Aménagements intérieurs

Dressings : **1**

Salles de bains : **2**

Salles d'eau : **2**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Cumulus électrique**

Année de rénovation : **2023**

Caves : **1**

Greniers : **1**

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **1 702 €/an**

Informations financières

Prix de vente : **336 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Environnement / emplacement

Proche de :

- Proche centre-ville
- Proche collège
- Proche commerces
- Proche école primaire

Aménagements extérieurs

Assainissement : **Tout à l'égout**



Naturellement ensemble !



ON VA VOUS **ÉCLAIRER**
SUR LE **MEILLEUR** MOYEN
DE **PLACER** VOS **ÉCONOMIES**

Protégez
votre retraite

Générez des
revenus réguliers

Créez un patrimoine
familiale durable

Diversifiez vos
investissements

OFFRE SPÉCIALE*

6 mois de gestion offerts +
6 mois de garantie des loyers impayés offerts +
déclaration de revenus fonciers offert la première année

*Pour l'acquisition d'un bien immobilier avec Neyrat Immobilier, et sa mise en gestion par nos services.

NEYRAT IMMOBILIER
VOUS **PROPOSE** UNE GAMME
DE **PRODUITS INVESTISSEURS**

Emplacement - équipement - surface
et prix sont étudiés pour un placement locatif sécurisé

➔ www.neyrat-immobilier.fr