



Votre conseiller : Laurent VIETTE

Dijon

16, rue du Château

21000 DIJON

l.viette@neyrat-immobilier.fr

Tél : 03.80.30.63.03

Tél : 06 31 34 96 74

www.neyrat-immobilier.fr



DIJON - Clémenceau
Bail Commercial
T1 meublé 22m²
95 000€

Référence

Référence : **17481**

Description

Exclusivité Neyrat Immobilier

Idéal investisseur : Rentabilité garantie sans gestion, emplacement premium !

Un emplacement de qualité en plein centre ville, Situé au cœur de Dijon, à proximité immédiate du Palais des Congrès et de l'Auditorium. Aux abords du tramway et des commerces, découvrez ce T1 meublé exploité par le groupe Adagio (Accor) dans le cadre d'un bail commercial.

Cet appartement d'environ 22m² se compose d'une pièce principale lumineuse avec kitchenette équipée et d'une salle d'eau avec WC.

Il est entièrement meublé et bénéficie des prestations d'une résidence hôtelière récente et sécurisée : accueil, laverie, ascenseur, services de ménage, etc.

Le bien est loué via un bail commercial à la société Adagio, offrant un loyer annuel garanti, sans aucun risque de vacance locative ni frais de gestion.

La fiscalité sur les revenus locatifs (revenus BIC) est particulièrement favorable grâce à l'amortissement. qui génère un déficit fiscal. La TVA de l'investissement, y compris sur des biens en LMNP d'occasion, est récupérée ce qui présente également un avantage.

Caractéristiques



4ème étage



Ascenseur



Surface de 22 m²

Classe énergie et classe climat



129 kWhEP/m².an

dont émissions de gaz à effet de serre



3 kgeq CO₂/m².an

Connexion internet



Câble : plus de 1 Gbit/s

DSL : de 2 à 10 Mbit/s

Surfaces détaillées

Entree :	2.5 m ²
Cuisine avec coin repas :	2.5 m ²
Salle de douche + wc :	6.4 m ²
Chambre avec dressing :	10.6 m ²

Aménagements intérieurs

Cuisine :	COIN CUISINE
Salles d'eau :	1
Principal revêtement de sol :	Parquet stratifié
Chauffage :	INDIVIDUEL/ELECTRIQUE
Climatisation :	Oui
Eau chaude :	INDIVIDUEL/
Eau froide :	COLLECTIF
Alarme :	Oui
Année de rénovation :	2025
Douche accès PMR	

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	234 €/an
Travaux à prévoir :	Aucun travaux

Informations financières

Prix de vente :	95 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Rentabilité brute de 4,85%. Loyers trimestriels de 1341,18€ charges comprises - Nouveau bail en date du 06/10/2025	

Copropriété

Statut :	Soumis au statut de la copropriété
Copropriété de :	106 lots
Charges courantes :	0 €/an en moyenne
Procédure en cours :	Non

Environnement / emplacement

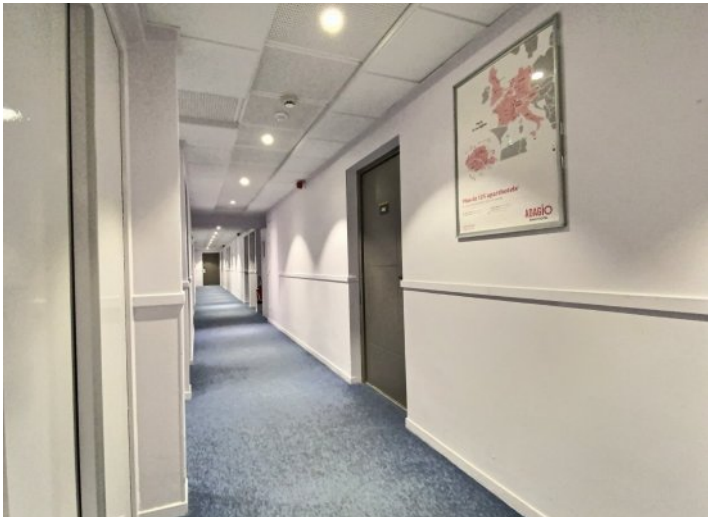
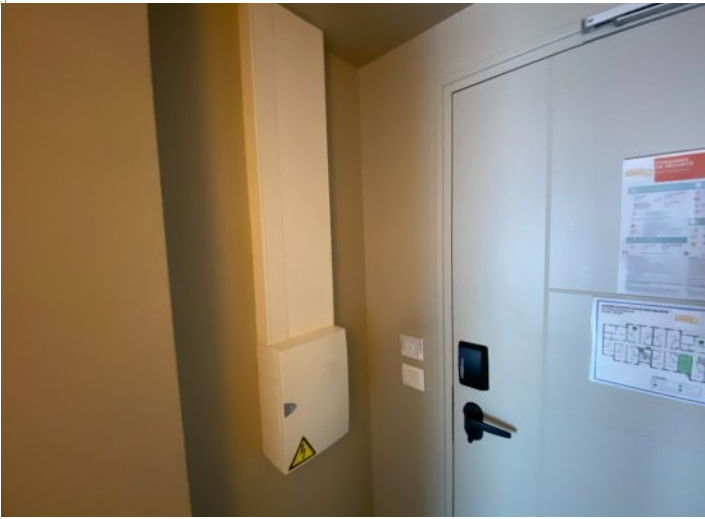
Proche de :	
- Proche collège	
- Proche école primaire	
- Proche gare	
- Proche lycée	
- Proche université	

Aménagements extérieurs

Exposition :	Nord
Construit en :	2014
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Accès handicapé :	Oui
Gardien :	Oui
Assainissement :	Tout à l'égout

Service d'accueil Hôtelier - Bar et restauration avec espace terrasse et coin lecture/Jeux - Belle prestation et résidence calme







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