



Votre conseiller : Laurent VIETTE

Dijon

16, rue du Château  
21000 DIJON

✉ l.viette@neyrat-immobilier.fr

☎ 03.80.30.63.03

☎ 06 31 34 96 74

🌐 www.neyrat-immobilier.fr

– A VENDRE –  
**DIJON - Clémenceau**  
**Bail Commercial**  
**T1 meublé 22m<sup>2</sup>**  
**95 000€**  
22 m<sup>2</sup>  
**DIJON**

**95 000 €**



## REFERENCE

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 22m<sup>2</sup> 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.

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**C** **129** kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**A** **3** kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

## CONNEXION INTERNET



Cuivre DSL : de 3 à 8 Mbit/s

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

## CARACTERISTIQUES



4<sup>ème</sup> étage



Ascenseur



Surface de 22 m<sup>2</sup>



1 pièce



1 chambre



1 salle

## SURFACES DETAILLEES

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

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

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

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

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

## INFORMATIONS FINANCIERES

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

## COPROPRIETE

Statut :	<b>Soumis au statut de la copropriété</b>
Copropriété de :	<b>106 lots</b>
Charges courantes :	<b>1 677,38 €/an en moyenne</b>
Procédure en cours :	<b>Non</b>

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

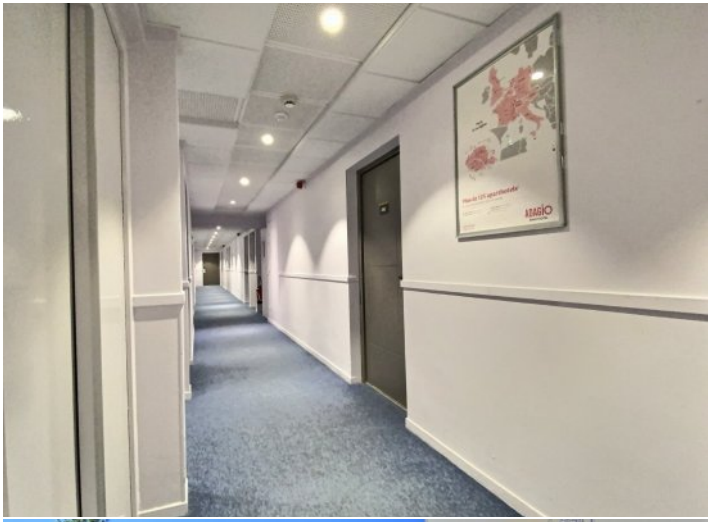
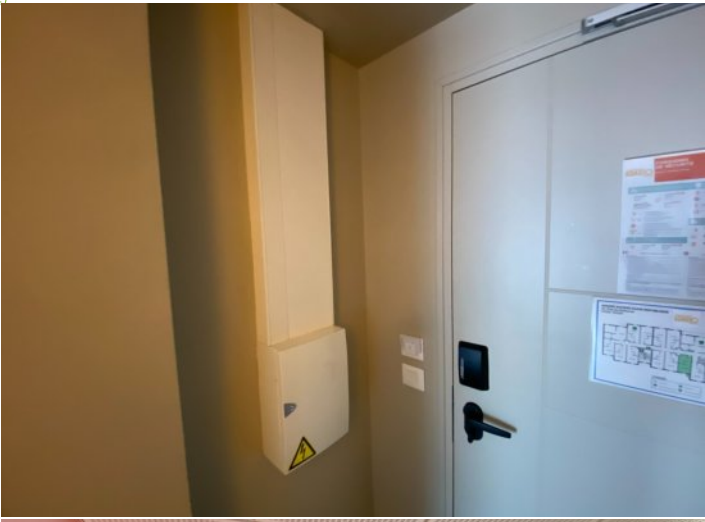
- Proche de :
- Proche collège
  - Proche école primaire
  - Proche gare
  - Proche lycée
  - Proche université

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

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

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](http://www.neyrat-immobilier.fr)