



Votre conseiller : Rachel MILLET  
 Sennecey Le Grand  
 49 Avenue Du 4 Septembre 1944  
 71240 SENNECEY LE GRAND  
 r.millet@neyrat-immobilier.fr  
 Tél : 03.85.87.72.75  
 Tél : 06.81.88.92.50  
 www.neyrat-immobilier.fr



## A VENDRE

Appartement T3 loué et combles  
 aménageables  
 93.43 m<sup>2</sup>

SENNECEY LE GRAND

85 000 €

### Référence

Référence : **18369**

### Description

🏠 Spécial Investisseur : T3 Loué + Combles Aménageables  
 (Potentiel 2nd Lot)  
 Rentabilité Immédiate + Fort Levier de Valorisation | Petite  
 Copropriété de 4 Lots

Saisissez l'opportunité d'acquérir un actif immobilier  
 stratégique au 1er étage d'un immeuble de caractère implanté  
 au cœur de SENNECEY LE GARND et fraîchement divisé.  
 Ce bien offre non seulement un rendement locatif immédiat,  
 mais aussi un potentiel d'extension exceptionnel.

#### 🏠 L'Appartement (T3 Loué)

Un espace de vie de qualité alliant charme de l'ancien et  
 volumes :

Vaste séjour lumineux sur parquet, avec vue dégagée sur  
 place.

Grande cuisine indépendante avec balcon.

Entrée, 2 chambres, salle de bains et WC séparé.

Chauffage individuel au gaz et production d'eau chaude par  
 cumulus électrique.

#### 🏠🏠 Le 'Plus' Stratégique : Fort Potentiel de Création

L'appartement est vendu avec des combles aménageables,  
 accessibles par un palier indépendant.

Cette configuration permet de créer un deuxième logement  
 indépendant sans impacter le locataire actuel. C'est le levier  
 idéal pour booster la rentabilité globale, optimiser votre  
 fiscalité (travaux) et augmenter la valeur de revente de  
 l'ensemble.

#### 🏠 Points Clés pour votre Dossier

### Classe énergie et classe climat

**E** 278 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**E** 53 kgeq CO2/m2.an

### Connexion internet

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

### Caractéristiques

🏠 1er étage

🏠 4 pièces

🏠 1 salle

📏 Surface de 93.43 m<sup>2</sup>

🛏 2 chambres

🏠 1 balcon

## Surfaces principales

---

Utile : **59.91 m<sup>2</sup> environ**

---

## Surfaces détaillées

---

Appartement 4 pièces : **93.4 m<sup>2</sup>**

---

## Aménagements intérieurs

---

Dressings : **1**

---

Cuisine : **SIMPLE**

---

Salles de bains : **1**

---

Chauffage : **INDIVIDUEL/GAZ**

---

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Cumulus électrique**

---

Eau froide : **INDIVIDUEL**

---

Greniers : **1**

---

## Impôts / taxes / travaux

---

Travaux à prévoir : **Rafraîchissement**

---

## Informations financières

---

Prix de vente : **85 000 €**

---

Honoraires à charge : **du vendeur**

---

## Copropriété

---

Statut : **Soumis au statut de la copropriété**

---

Copropriété de : **4 lots**

---

Charges courantes : **0 €/an en moyenne**

---

Procédure en cours : **Non**

---

## Environnement / emplacement

---

Proche de :

- Proche collègue
  - Proche commerces
  - Proche école primaire
  - Proche gare
  - Proche lycée
  - Proche sortie autoroute
- 

## Aménagements extérieurs

---

Vitrage : **Double**

---

Huisseries : **PVC / bois**

---

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