

Votre conseiller : Germain RICHEBOIS

Dijon

16, rue du Château

21000 DIJON

g.richebois@neyrat-immobilier.fr

Tél : 03.80.30.63.03

Tél : 06.16.01.98.40

www.neyrat-immobilier.fr



A VENDRE

**Immeuble de rapport au centre de
Couchey**

132 m² env.

COUCHEY

238 000 €

Référence

Référence : **18565**

Description

INVESTISSEMENT PREMIUM : Immeuble de Rapport au Cœur des Vignes

Saisissez une opportunité rare à Couchey, village viticole prisé sur la Route des Grands Crus, à seulement 8 km de Dijon.

Cet immeuble en monopropriété, idéalement situé se compose d'un T3 et d'un T4 déjà loués, offrant une rentabilité immédiate avec des locataires stables.

Les points forts :

Emplacement stratégique : Plein centre, environnement naturel exceptionnel (Combe Lavaux, Vaulon, falaises sauvages...).

Revenu sécurisé : Gestion simplifiée, forte demande locative locale. (possibilité de gestion locative pour plus de tranquillité)

Potentiel : Optimisation possible en Gîte ou Airbnb pour maximiser votre rendement financier. (qq travaux à prévoir à la sortie des locataires)

Les ++ : toiture récente, cave voutée

Commerces à pied, charme de l'ancien et fort potentiel d'évolution : tout est réuni pour un placement patrimonial de qualité.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1273 à 1723 euros (année 2026).

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :

www.georisques.gouv.fr


Classe énergie et classe climat

C 157 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

B 6 kgeq CO2/m2.an

Connexion internet

 Fibre : plus de 1 Gbit/s

Caractéristiques

 **Surface de 132 m²**

 **4 pièces**

 **5 chambres**

 **3 salles**

Surfaces principales

Utile : **32.8 m² environ**

Surfaces détaillées

Entree : **4.2 m² (utile : 1.8 m²)**

Palier : **1.1 m²**

Salle de douche + wc : **3.9 m²**

Cuisine ouverte : **24.3 m²**

Degagement : **2.3 m²**

Chambre 1 : **13 m²**

Chambre 2 : **8.6 m²**

Chambre 3 : **16.2 m²**

Salle de douche + wc : **7.2 m²**

Appartement prive

Cuisine ouverte : **11.3 m²**

Salon : **11.7 m²**

Salle de douche : **4.6 m²**

Chambre 1 : **9 m²**

Palier : **1.2 m²**

Chambre 2 : **13.9 m²**

Cave : **utile : 31 m²**

Aménagements intérieurs

Salles de bains : **3**

Chauffage : **INDIVIDUEL/ELECTRIQUE**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Cumulus électrique**

Eau froide : **INDIVIDUEL**

Caves : **2**

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **1 080 €/an**

Informations financières

Prix de vente : **238 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**

Environnement / emplacement

Proche de :
- 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