



Votre conseiller : Antonin LECUELLE

Chagny

10 Rue de la République

71150 CHAGNY

 a.lecuelle@neyrat-immobilier.fr

 03.85.87.13.14

 06 21 94 12 58

 www.neyrat-immobilier.fr

— A VENDRE —
**IMMEUBLE DE
RAPPORT**

173.36 m²

FONTAINES

235 000 €



REFERENCE

Référence : **19078**

DESCRIPTION

Situé au cœur de Fontaines, dans un environnement commerçant dynamique et bénéficiant d'une excellente visibilité, cet immeuble de rapport constitue une opportunité pour tout investisseur en quête de rendement et de valorisation.

L'ensemble immobilier se compose d'un garage de 80 m² actuellement vide, ainsi que d'une cave voûtée. L'immeuble comprend également quatre appartements : un T3 loué 415 € hors charges (DPE E), un T4 loué 682 € hors charges (DPE D), un T2 loué 369 € hors charges (DPE D), ainsi qu'un T2 actuellement vide, précédemment loué 285 € hors charges (DPE D).

L'actif génère actuellement près de 17 600 € de revenus locatifs annuels, avec une taxe foncière de 2 634 € par an. La rentabilité brute est de 7,49 %, avec un potentiel de 8,94 % une fois le T2 reloué.

Situé dans un secteur central, cet immeuble constitue une opportunité d'investissement stable, adaptée à un investisseur souhaitant détenir un actif mixte avec des revenus locatifs en place et un potentiel d'évolution mesuré.

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

D 244 kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

D 49 kgeq CO2/m2.an

CONNEXION INTERNET



Cuivre DSL : de 8 à 30 Mbit/s

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

CARACTERISTIQUES



Surface de 173.36 m²



11 pièces



7 chambres



4 stationnements

SURFACES PRINCIPALES

Utile : **89.5 m² environ**

SURFACES DETAILLEES

T2 : **31.7 m²**
T2 : **32.9 m²**
T4 : **78 m²**
T3 : **30.8 m²**
Garage : **utile : 89.5 m²**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Chauffage : **INDIVIDUEL/ELECTRIQUE**
Eau chaude : **INDIVIDUEL/Ballon**
Eau froide : **INDIVIDUEL**

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **2 634 €/an**
Travaux à prévoir : **Rafraîchissement**

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **235 000 €**
Honoraires à charge : **du vendeur**

COPROPRIETE

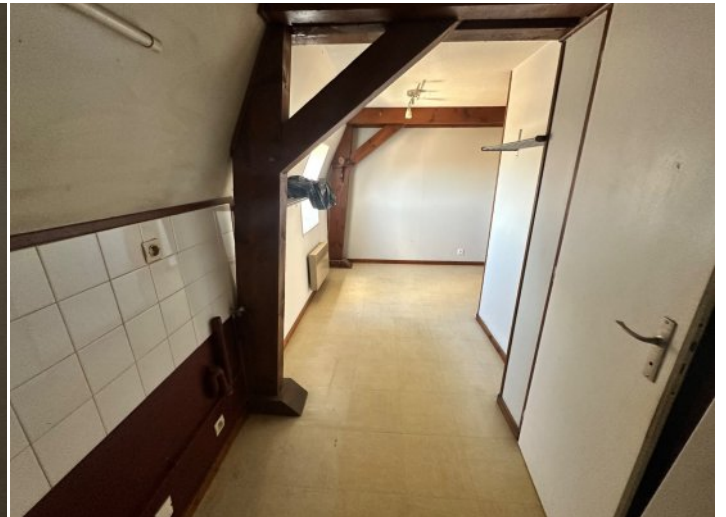
Statut : **Soumis au statut de la copropriété**
Copropriété de : **5 lots**
Procédure en cours : **Non**

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :
• Proche école primaire
• Proche gare

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

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