



Bien vendu à 160 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

DESCRIPTION

Immeuble de rapport de 360m² habitables, 4 appartements, combles aménageables et terrain à Verdun

Cet immeuble, situé au coeur du quartier historique de Verdun et dans le secteur de requalification de la ville haute, se compose de 4 appartements dont 3 de loués pour 17 880€ de loyers annuel hors charges et un appartement à rénover entièrement qui pourra se louer 6 600€ hors charges par an. Cet immeuble en copropriété (la seconde partie de l'ensemble en copropriété est une maison de 111m² habitables, avec terrain et garage, divisible en 3 appartements, idéal pour la location meublée est à vendre 90 000€ FAI) se compose: Au rez-de-chaussée d'un T5 de 124m², donnant sur une cour de 20m² à l'entrée, ainsi que sur les 274m² de terrain clôturé à l'arrière et d'un T3 de 74m² à rénover; Au premier étage d'un T2 de 54m² et d'un T3 de 96m² ainsi que 150m² de combles aménageables à exploiter de part et d'autre de ces 2 logements. La rénovation du dernier appartement libre (et/ou son découpage) permettra d'obtenir un rendement et un déficit foncier intéressant sur cette partie et la seconde partie de copropriété (maison à vendre 90 000€ FAI) sera parfait pour un impact fiscal faible en LMNP au régime réel ou encore mieux, en location courte durée en déléguant la gestion en conciergerie. La charpente, le gros oeuvre, l'assainissement et une grande partie de l'installation électrique sont en bon état, le terrain est idéal pour créer un parking, et bien que des travaux d'amélioration énergétique et de rafraîchissement soient à prévoir au départ des locataires (créant des charges déductibles) cela vous permettra d'augmenter votre rentabilité grâce à la création de plusieurs appartements de standing avec un découpage aisé (stratégie d'investissement à l'IS), à l'augmentation des loyers aujourd'hui très bas et à la possible création d'une plus-value. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site "georisques.gouv.fr".

État général : À rafraîchir

Date de réalisation du DPE :
08/04/2022

DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

400

kWh/m².an

POINTS CLÉS

Immeuble sécurisé, Bonne exposition, Fenêtre double vitrage bois, Cave à exploiter en boxe, 500m² divisibles en 8 logements, Jardin de 274m²

37*

Référence : 87778-306-1168

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1800
Année de rénovation :	1993
Surface habitable :	360m ²
Nombre de pièces :	13
Exposition :	NO

SURFACES

Combles aménageables :	150m ²
Appartement T3 de 80m ² au RDC à rénover entièrement pour obtenir 6600€/mois supplémentaires :	80m ²
T2 de 56m ² au 1er étage avec accès sur une partie de grenier, facilitant la création d'un logement supplémentaire de 70m ² . :	56m ²
T3 de 97m ² au 1er étage avec accès au grenier permettant de créer au total 2 logements de 70m ² facilement :	97m ²
Appartement T5 de 126m ² aux pièces aux plafonds hauts, spacieuses et lumineuses, facilement divisible donnant sur le jardin :	126m ²
Jardin exposé ouest :	274m ²
Coure d'entrée extérieure :	20m ²

TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	2 344 €
-----------------	---------

CONTACT



Agence de Verdun
Loic ROUYER
03 29 85 82 14
03 29 85 82 14
loic.rouyer@123webimmo.com

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	274m ²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mur

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Gaz naturel
Emetteurs principaux :	Radiateurs

Aucune climatisation

LOCALISATION



CONTACT



Agence de Verdun
Loic ROUYER
03 29 85 82 14
03 29 85 82 14
loic.rouyer@123webimmo.com