



## Bien vendu à 220 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

**Immeuble de 250m<sup>2</sup> composé de 5 appartements dont un duplex type F3 indépendant avec cour à vendre au centre de Etain.**

Cet ensemble immobilier de 250m<sup>2</sup>, composé de 5 appartements, entretenu et sans gros travaux à prévoir, se situe au centre de Etain, proche de toutes les commodités. Cet investissement génère un revenu locatif annuel d'environ 22 000€, soit presque 9% de rendement brut, ce qui permet un autofinancement presque complet sachant que le montant de la taxe foncière s'élève à 2307€/an. Il se compose d'un premier immeuble de 4 appartements comprenant: Au rez-de-chaussée un appartement F1 de 25m<sup>2</sup> loué nu 300€ hors charge par mois, une pièce de stockage commune de 20m<sup>2</sup>; Au premier étage un appartement F3 de 65m<sup>2</sup> loué 393€ hors charge par mois. Au second étage un appartement F3 de 65m<sup>2</sup> loué 410€ hors charge par mois. Au troisième et dernier étage un appartement F1bis mansardé, de 19m<sup>2</sup> loi carrez, loué 290€ hors charge par mois. Environ 70m<sup>2</sup> de cave se trouve en sous-sol où se situent les compteurs d'eau individuel et les compteurs de gaz. A l'arrière de cet immeuble, dont l'entrée se fait du côté de la route principale, se trouve une cour d'environ 40m<sup>2</sup> et un appartement F3 en duplex totalement indépendant de 61m<sup>2</sup> libre d'occupation composé au RDC d'une entrée, cuisine, salon-séjour, salle de bain, WC séparé ainsi que 2 chambres à l'étage. Les rapports avec les locataires sont courtois et aucun impayé n'est à déplorer ces dernières années. Les logements disposent d'une chaudière gaz murale à production d'eau chaude; les installations électriques sont aux normes et les DPE classent les logements en lettre "D". Les appartements de cet immeuble peuvent également convenir, en cas de départ de locataire, à la location de courte durée gérée par une conciergerie pour accroître les revenus locatifs. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** À rafraîchir

Date de réalisation du DPE :  
28/07/2023

### DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

**233**

220 kWh/m<sup>2</sup>.an

### CONTACT



Agence de Verdun  
Loic ROUYER  
03 29 85 82 14  
03 29 85 82 14  
[loic.rouyer@123webimmo.com](mailto:loic.rouyer@123webimmo.com)

## 48\* DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1920
Année de rénovation :	2010
Surface habitable :	230m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	11
Exposition :	S

## SURFACES

Studio loué 300€ hors charge / mois :	25m <sup>2</sup>
Duplex indépendant type F3 libre d'occupation :	61m <sup>2</sup>
Appartement de type F3 loué 393€ hors charge / mois :	65m <sup>2</sup>
Appartement type F3 loué 410€ hors charge / mois :	65m <sup>2</sup>
Studio F1bis loué 290€ hors charge / mois :	19m <sup>2</sup>
Pièce de stockage commune :	20m <sup>2</sup>
Cave en sous-sol :	70m <sup>2</sup>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	2 307 €
-----------------	---------

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	40m <sup>2</sup>
Clôture :	Aucune

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

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

## LOCALISATION



## CONTACT



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