



## Bien vendu à 80 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

**Immeuble de rapport de 200m<sup>2</sup> à Longuyon comprenant un local commercial et 2 appartements T3 de 67m<sup>2</sup> à rénover.**

Cette opportunité d'investissement immobilier est située à Longuyon, à proximité des commerces et seulement 40 minutes de la frontière du Luxembourg. L'immeuble se compose: Au rez-de-chaussée, d'un local professionnel loué 350€ hors charges depuis 2019 pour une durée de 9 ans à une activité de restauration rapide prospère. Au 1er et au 2ème étage se trouve deux appartements identiques de type T3 de 67m<sup>2</sup>, qui nécessitent tout deux des travaux de rénovation. Il dispose chacun de 2 chambres, d'un salon-séjour, d'une cuisine qui peut être ouverte sur la pièce à vivre, d'une salle de bain et d'un WC séparé. L'appartement du 1er étage est loué nue depuis 2010 pour un loyer mensuel de 380€ hors charges tant dis que l'appartement du 2ème étage est libre d'occupation. L'immeuble comprend des caves en sous-sol, offrant un espace de stockage supplémentaire sur 70m<sup>2</sup>. La proximité avec le Luxembourg est un atout majeur pour attirer des locataires, augmentant ainsi l'attractivité de l'immeuble et son rendement. Cet immeuble permettra de générer environ 16 500€ de revenus locatifs annuels après rénovation et mise en location de l'appartement libre actuellement et encore plus par la suite. Les travaux entrepris vous apporteront à la fois une défiscalisation, une valorisation de cet immeuble et un accroissement des loyers exigibles. 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 rénover second œuvre

Date de réalisation du DPE :  
25/04/2024

### DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

**323**

317 kWh/m<sup>2</sup>.an  
d'énergie finale

### CONTACT



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

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1920
Année de rénovation :	1990
Surface habitable :	200m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	8
Exposition :	E

## SURFACES

Local commercial :	67m <sup>2</sup>
Appartement au 1er étage :	67m <sup>2</sup>
Appartement 2ème étage à rénover :	67m <sup>2</sup>

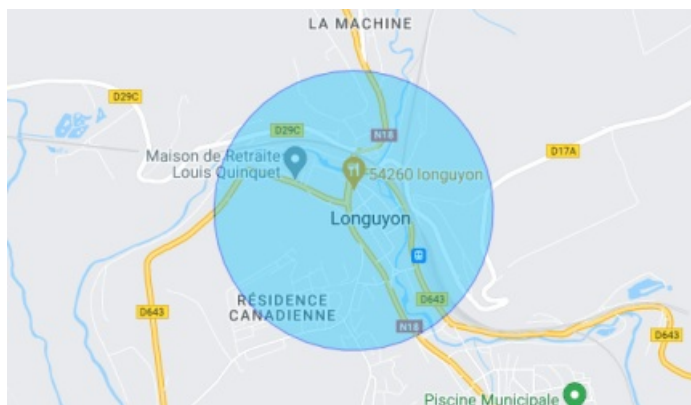
## DÉTAILS EXTÉRIEUR

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](mailto:loic.rouyer@123webimmo.com)