

# Appartement

Référence : 50214\_55\_191

55100 Verdun



## Bien vendu à 26 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

#### Appartement T1bis de 31,64m<sup>2</sup> à rénover situé au cœur du centre-ville de Verdun.

Cet appartement de type T1bis de 31,64m<sup>2</sup> est idéal pour un premier investissement, bien situé, en plein centre-ville de Verdun, à proximité des écoles, parking, arrêt de bus et gare à proximité générera un rendement brut d'environ 10% après sa rénovation et beaucoup plus en location courte durée. Ce bien se trouve au rez-de-chaussée d'un immeuble situé en face de la mairie de Verdun, dans une copropriété calme qui contient de 9 lots d'habitation. Il se compose d'une pièce de vie de 14m<sup>2</sup> qui donne sur une cour l'arrière, une salle de bain avec WC de 5m<sup>2</sup>, une chambre de 13m<sup>2</sup> qui ouvre sur une cour intérieure couverte et privative de 15m<sup>2</sup>. Ce studio à fort potentiel nécessite des travaux de rénovation pour améliorer sa performance énergétique (isolation et chauffage) et réaliser un intérieur sympathique, afin de le rendre agréable pour envisager un loyer d'environ 350€/mois hors charges et encore plus en location courte durée. Les charges de copropriété se sont élevées à 301€ en 2023 dont 122€ récupérables auprès du locataire. La taxe foncière s'élève à 344€ dont 65€ de taxe ordures ménagères. Chauffage individuel gaz de ville (chaudière murale à remplacer), aucun travaux n'est à prévoir dans la copropriété. 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 :  
27/09/2022

### DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

438

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

95\*

### POINTS CLÉS

1 grande chambre séparé, Cour intérieure privative, Rez-de-chaussée, Double vitrage, Interphone

### CONTACT



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

## DÉTAIL INTÉRIEUR

Année de construction :	<b>1920</b>
Année de rénovation :	<b>2000</b>
Double vitrage :	<b>Oui</b>
Nombre de pièces :	<b>T1 bis</b>
Surface habitable :	<b>32m<sup>2</sup></b>
Exposition :	<b>SO</b>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

RDC :	<b>Oui</b>
-------	------------

## RÉSIDENCE

RDC :	<b>Oui</b>
-------	------------

## SÉCURITÉ DE LA RÉSIDENCE

Interphone :	<b>Oui</b>
Digicode :	<b>Oui</b>

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

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

## SURFACES

Cuisine / Pièce à vivre :	<b>14m<sup>2</sup></b>
Salle de bain avec WC :	<b>5m<sup>2</sup></b>
Chambre :	<b>13m<sup>2</sup></b>
Cour intérieur couverte :	<b>15m<sup>2</sup></b>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	<b>344 €</b>
Nb de lots de la copropriété :	<b>9</b>
Quote-part annuelle :	<b>301€</b>

## 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)