



## Bien vendu à 265 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

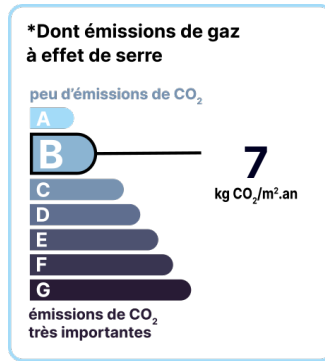
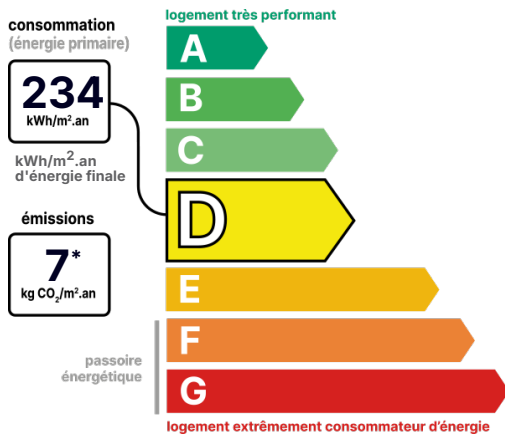
**Immeuble de rapport situé en plein centre de Nay avec une rentabilité brute de 11% !**

Immeuble de rapport – Hyper-centre de Nay – Rentabilité brute 11 % En plein centre de Nay, à deux pas de toutes les commodités, cet immeuble de rapport représente une opportunité solide pour un investissement locatif à forte rentabilité. Il se compose de 5 appartements tous loués et d'un espace en rez-de-chaussée actuellement libre, pouvant être utilisé en bureau, en logement atypique, en résidence secondaire ou encore en meublé type Airbnb. Peu de turnover parmi les locataires, ce qui garantit une gestion locative stable. Par ailleurs, les loyers pratiqués restent en dessous du marché local, offrant un réel potentiel d'augmentation à moyen terme, notamment en cas de changement de locataire ou de passage en meublé. Composition de l'immeuble : Rez-de-chaussée : T2 de 34 m<sup>2</sup>, classé E, loué 320 € HC. T2 de 39 m<sup>2</sup>, classé E, actuellement libre, pouvant être loué en bureau, en bureau, en logement atypique, en résidence secondaire ou encore en meublé type Airbnb. Dernier loyer pratiqué : 280 € HC lorsqu'il était loué comme logement. 1er étage : T3 de 48 m<sup>2</sup>, classé D, loué 420 € HC. T3 de 44 m<sup>2</sup>, classé D, loué 380 € HC. 2e étage : T4 en duplex de 65 m<sup>2</sup>, classé D, loué 540 € HC. T4 en duplex de 59 m<sup>2</sup>, classé D, loué 480 € HC. Revenus locatifs actuels (hors bureau) : 2 140 € HC par mois. Revenus locatifs potentiels (avec bureau) : 2 420 € HC par mois, soit environ 29 000 € à l'année. Rentabilité brute estimée : 11 %. Aucun impayé à signaler. Un compteur d'eau et un compteur électrique par logement. Taxe foncière 2024 : 3 365 €. Diagnostics de performance énergétique : 4 appartements classés D, 1 appartement et le bureau classés E. Immeuble entretenu, bien situé, avec des locataires en place et un bon mix de surfaces. Le local libre et le potentiel de revalorisation de certains loyers constituent de vrais leviers d'optimisation pour améliorer encore la rentabilité de ce bien. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [georisques.gouv.fr](https://georisques.gouv.fr). Agence 123webimmo Béarn, spécialiste de l'immobilier à Nay et dans le Béarn. Locale et familiale, notre agence obtient 98 % de satisfaction client. Nous vous offrons l'estimation gratuite de votre maison ou appartement pour tout projet de vente !

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 04/05/2022

## POINTS CLÉS

Double vitrage, Bonne rentabilité, Centre ville de Nay

## CONTACT



Agence du Béarn  
Nicolas SAVARY  
06 63 93 91 52  
nicolas.savary@123webimmo.com

Référence : 54443\_64\_192

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1900
Surface habitable :	289m²
Nombre de pièces :	18
Exposition :	O

## SURFACES

Appartement T4 en duplex :	65m²
Appartement T4 en duplex :	59m²
Appartement T3 :	44m²
Appartement T3 :	48m²
Appartement T2 :	34m²
Local commercial :	39m²

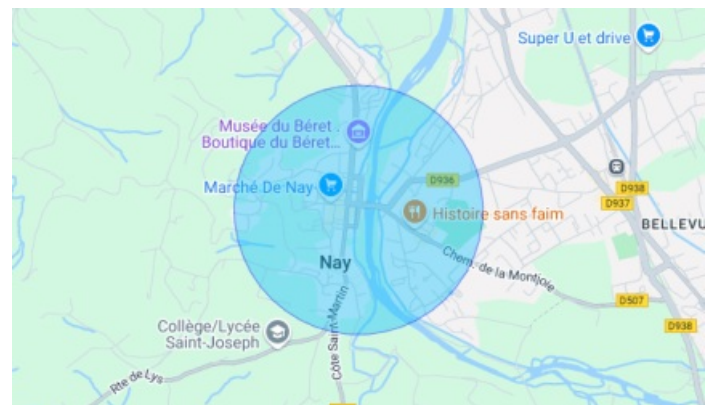
## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	137m²
Clôture :	Aucune

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Aucune climatisation	

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	3 365 €
-----------------	---------

## CONTACT



Agence du Béarn  
Nicolas SAVARY  
06 63 93 91 52  
nicolas.savary@123webimmo.com