



Bien proposé à 483 800 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

DESCRIPTION

Immeuble de rapport 180 m² hyper centre : local commercial + 5 appartements (dont 3 Airbnb)

Découvrez cet immeuble de rapport idéalement situé en plein cœur du centre-ville, parfait pour investisseurs cherchant rentabilité immédiate et diversification locative. Avec une superficie totale de 180 m², ce bien offre un emplacement stratégique, des rénovations récentes (2020-2025) et une répartition intelligente des espaces, assurant une excellente rentabilité. Composition de l'immeuble :

- Rez-de-chaussée :
 - o Local commercial d'environ 30 m², loué actuellement à une association.
 - o Appartement rénové en 2020 (23 m²), loué en meublé de tourisme (Airbnb) : pièce de vie lumineuse avec cuisine équipée, chambre confortable et salle d'eau moderne.
- Premier étage :
 - o Appartement de 39 m² rénové (2024-2025), exploité en Airbnb, comprenant salon, cuisine aménagée et équipée, chambre et salle d'eau avec WC.
 - o Appartement de 23 m² en cours de rénovation (isolation et menuiseries refaites en 2024) : pièce de vie avec cuisine, chambre, salle d'eau avec WC et espace de rangement.
- Deuxième étage :
 - o Appartement de 32 m² entièrement rénové en 2021, loué en meublé touristique : belle pièce de vie avec cuisine ouverte, chambre et salle d'eau avec WC.
 - o Appartement de 25 m² loué en bail d'habitation classique, garantissant une stabilité locative.

Rentabilité actuelle et potentielle :

- Revenu locatif total 2024 : 37 000 €.
- Revenu supplémentaire estimé après achèvement des rénovations début 2025 : 10 000 €/an, portant le revenu potentiel annuel à environ 47 000 €.
- Rentabilité brute estimée supérieure à 8%, assurant un investissement solide et durable.

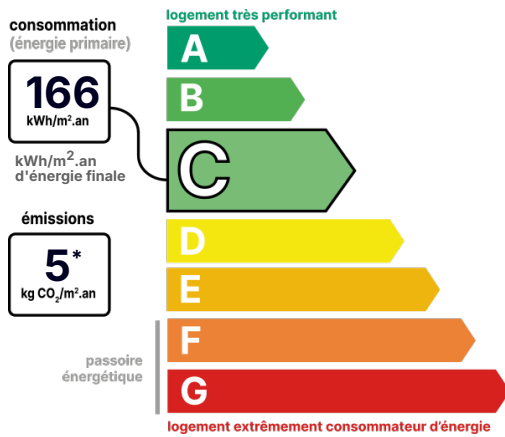
Points forts :

- Emplacement premium en hyper centre-ville.
- 3 appartements rénovés et exploités en Airbnb, générant une rentabilité attractive.
- 1 local commercial loué assurant un revenu complémentaire.
- Aucun gros travaux à prévoir grâce aux rénovations récentes.
- Forte demande locative assurée par la situation centrale et touristique. Ce bien rare est une opportunité idéale pour tout investisseur cherchant à diversifier ses revenus dans un contexte urbain dynamique et durable. À visiter rapidement ! Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

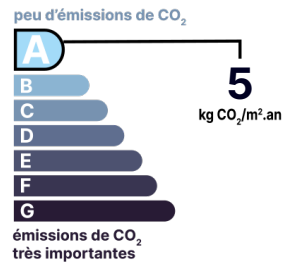
État général : Aucun travaux

DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



***Dont émissions de gaz à effet de serre**



Date de réalisation du DPE :
16/06/2025

CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est
Sébastien LE LARGE
06 32 07 17 15
02 41 34 49 10
sebastien.lelarge@123webimmo.com

Référence : 55849_53_47

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1820
Année de rénovation :	2020
Surface habitable :	180m²
Nombre de pièces :	11
Exposition :	SO

SURFACES

Appartement 1 :	30m²
Appartement 2 :	39m²
Appartement 3 :	23.5m²
Appartement 4 :	32.5m²
Appartement 5 :	25m²
Local commercial :	30m²

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	107m²
Clôture :	Aucune

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Aucune climatisation	

LOCALISATION



CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est
Sébastien LE LARGE
06 32 07 17 15
02 41 34 49 10
sebastien.lelarge@123webimmo.com