



## Bien proposé à 199 990 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

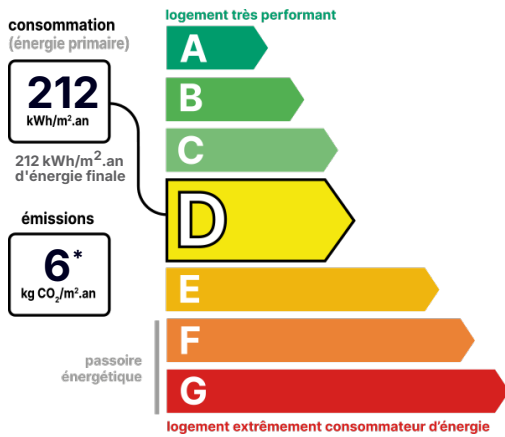
### DESCRIPTION

#### Idéal Investisseur - Maison de 110m<sup>2</sup> composée de 2 appartements louables séparément OU possibilité de les réunir - Combas (Gard)

Idéal Investisseur - Maison 2 appartements louables séparément OU possibilité de les réunir - Combas (Gard) Rare sur le secteur : deux logements en un, dans un cadre calme et naturel, à fort potentiel locatif. À Combas, charmant village gardois à 5 min de Sommières et 20 min de Nîmes, découvrez cette maison de 110 m<sup>2</sup> divisée en deux appartements indépendants. Chaque logement comprend : \* Un séjour lumineux avec cuisine ouverte \* Deux chambres \* Une salle d'eau \* WC séparés L'étage dispose en plus de deux mezzanines (séjour + chambre), offrant un volume supplémentaire appréciable. Possibilité de réunir les deux appartements pour n'en faire qu'un seul logement. Les deux unités peuvent être louées séparément (longue durée, meublé, saisonnier). Toiture, électricité, huisseries : bon état général. LOCALISATION : Combas, entre Nîmes et Montpellier. Village vivant, entouré de nature, à proximité de sites historiques et touristiques (Sommières, bois des Lens, Château de Villevieille...). LES + INVESTISSEUR : - Deux logements indépendants - Bonne rentabilité locative potentielle - Emplacement recherché entre campagne et pôles urbains - Marché locatif actif sur le secteur PRIX : 199 990 € (honoraires inclus) Bruno VEILLON : 07 67 22 51 56 Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

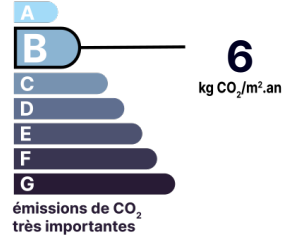
## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



\*Dont émissions de gaz  
à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



Date de réalisation du DPE :  
13/06/2023

## CONTACT



Agence de Montpellier Est  
Bruno VEILLON  
07 67 22 51 56  
bruno.veillon@123webimmo.com

Référence : 56134\_30\_160

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Surface habitable :	110m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	6
Exposition :	S

## SURFACES

Séjour / Cuisine :	27m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	9m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	8m <sup>2</sup>
Couloir :	6.5m <sup>2</sup>
Salle d'eau / WC :	5.5m <sup>2</sup>
Mezzanine Séjour :	11m <sup>2</sup>
Mezzanine Chambre 2 :	16m <sup>2</sup>
Séjour / Cuisine :	27m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	8m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	8m <sup>2</sup>
Couloir :	7m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	3m <sup>2</sup>
WC :	1m <sup>2</sup>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1m <sup>2</sup>
Clôture :	Aucune

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Climatisation réversible :	Oui
Pièces climatisées :	1

## LOCALISATION



## CONTACT



Agence de Montpellier Est  
Bruno VEILLON  
07 67 22 51 56  
bruno.veillon@123webimmo.com