

Bien vendu à 109 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

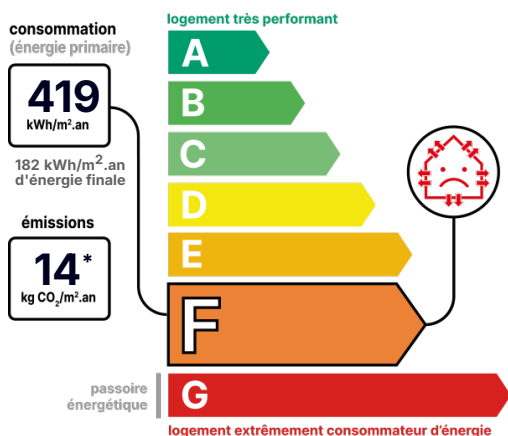
DESCRIPTION

Immeuble de 191m² habitables au grand potentiel, composé de deux appartements, d'un garage, d'un jardin, d'un grenier et d'une cave
Situé à Bras sur Meuse, mitoyen à la boulangerie, cet immeuble possède toutes les caractéristiques nécessaires à un beau projet de rénovation globale, alliant une rentabilité certaine, volume, luminosité, et également la possibilité d'un projet mixte de résidence principale et d'investissement locatif. Le premier appartement T4 de 96m² habitables au RDC dispose d'une entrée sur un couloir central distribue 4 grandes pièces de 14m² à 20m², une salle de bain, un WC, un jardin privatif d'environ 125m² comprenant un appentis et une remise. Une cave privative de 78m² est accessible par l'appartement et elle sera votre allié pour la mise aux normes assainissement pour relier l'ensemble de l'immeuble au réseau collectif à l'avant. Ce bien est libre d'occupant et prêt à être rénové dans son ensemble. L'entrée du second appartement T4 de 95m² au 1^{er} étage se fait par son garage 30m², un couloir distribue ensuite une salle de bain, un WC et 4 pièces allant de 12m² à 28m² ainsi qu'un grand grenier au dessus du garage. Ce bien est loué jusqu'au 05 octobre 2026 avec un loyer mensuel de 490€. Un congés pour vente a été donné à la locataire actuelle qui partira au terme de son contrat de bail. Les revenus prévisionnels de ce projet peuvent être projetés à 18 000€ hors charges annuels ainsi qu'une belle valorisation, après une rénovation globale qui regroupe les postes suivants: remplacement de la couverture, menuiseries, isolation par l'intérieur et plâtrerie, réfection des installations électrique, mise aux normes assainissement et second oeuvre. 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 gros œuvre

DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :
02/09/2025

POINTS CLÉS

Cave pratique pour travaux d'assainissement, Garage de 30m², servant d'entrée pour T4 1er étage, Jardin à l'arrière pour T4 du RDC, Surface permettant ré-agencement et belle rénovation

CONTACT



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

Référence : 56773_55_191

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1920
Année de rénovation :	2000
Surface habitable :	191m ²
Nombre de pièces :	12
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	EO

SURFACES

appartement type F4 de 96m ² :	96m ²
appartement type F4 de 95m ² :	95m ²
Jardin à l'arrière :	100m ²
Appentis à l'arrière :	10m ²
Garage avec T4 du 1er étage :	30m ²
Cave accessible depuis le T4 du RDC :	78m ²

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	125m ²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Grillage

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Aucune climatisation	

LOCALISATION



CONTACT



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