



Bien proposé à 199 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

DESCRIPTION

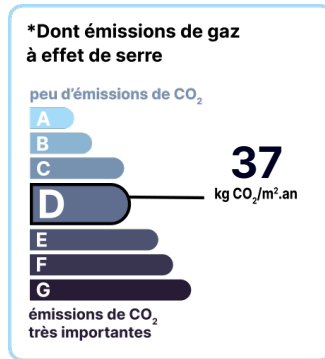
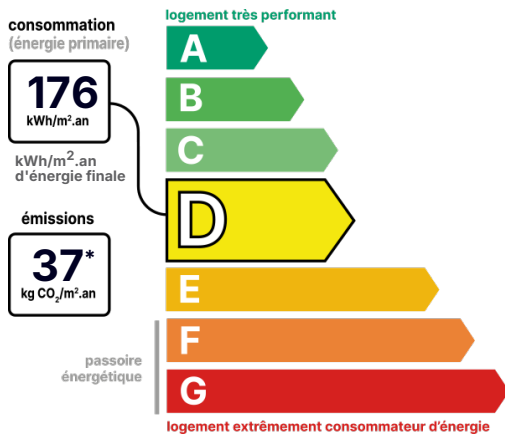
Immeuble mixte à usage commercial et d'habitation, idéalement situé à Verdun (55100)

Découvrez en exclusivité cet immeuble mixte à usage commercial et d'habitation, idéalement situé dans un secteur stratégique offrant une belle visibilité et une opportunité d'investissement à haut rendement. Le bien se compose de la manière suivante : Au RDC : La partie murs commerciaux, actuellement louée 654 € par mois, se compose d'une pièce principale (salon de coiffure) , d'un bureau avec cellier, d'un WC et d'une cuisine. À noter qu'une partie de la taxe foncière est à la charge du commerçant, réduisant ainsi les charges du propriétaire. Au premier et deuxième étage : La partie habitation, un DUPLEX entièrement rénové offre de beaux volumes et un aménagement fonctionnel. Il se compose : D'une entrée, un salon-séjour ouvert sur la cuisine, une salle d'eau, un couloir, deux chambres et un WC. À l'étage, un palier dessert deux chambres supplémentaires, dont une avec placards intégrés, ainsi qu'une seconde salle d'eau avec WC. Le logement est loué 749 € charges comprises, dont 29 € de provisions pour charges. En complément, l'immeuble bénéficie d'un vide sanitaire, ainsi que de deux panneaux publicitaires en façade, parfaitement situés, générant 1 900 € de revenus annuels. L'ensemble des revenus locatifs mensuels s'élève à environ 1 543 €, soit 18 508 € par an, offrant un rendement brut supérieur à 9 %. Les +++ de ce bien : compteurs individuels, relié au tout-à-l'égout, rénovation complète pour la partie habitation (électricité, isolation, sols, murs, salle d'eau, etc.), emplacement idéal pour les panneaux publicitaires... Cet immeuble représente une opportunité rare pour tout investisseur souhaitant sécuriser et développer son patrimoine immobilier avec un excellent rapport rendement/qualité. 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)



Date de réalisation du DPE : 23/11/2022

POINTS CLÉS

Emplacement idéal, proche de toutes commodités, Panneaux publicitaires "4m x 3m", Rentabilité locative attractive (10%), DUPLEX rénové il y a 2 ans

CONTACT



Agence de Verdun
Théo CHANGEAT
06 64 85 76 55
theo.changeat@123webimmo.com

Référence : 57212_55_360

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1925
Année de rénovation :	2022
Surface habitable :	155m²
Nombre de pièces :	7
Exposition :	N

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	63m²
Clôture :	Aucune

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

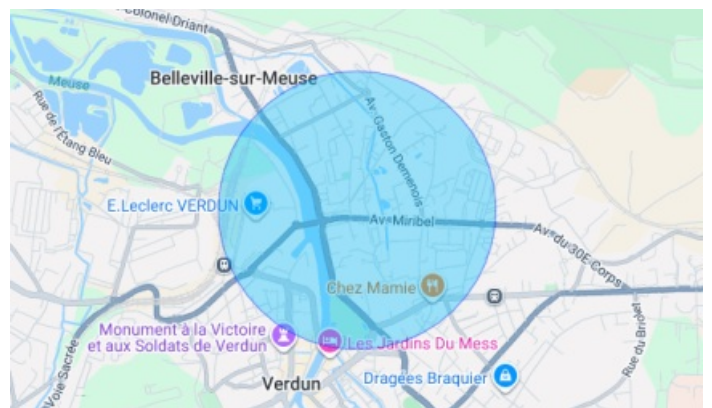
Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Gaz naturel
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau

Aucune climatisation

SURFACES

Salon de coiffure :	20.4m²
Bureau avec cellier :	12.3m²
WC :	1.9m²
Cuisine :	10.8m²
Entrée/palier - appartement :	10m²
Salon-séjour donnant sur la cuisine :	30m²
salle d'eau :	4.6m²
Chambre 1 :	11.3m²
Chambre 2 :	11m²
WC :	1.2m²
2ème étage duplex - palier :	4m²
Chambre 3 :	9.1m²
Chambre 4 avec rangements :	20m²
Salle d'eau avec WC :	3.4m²

LOCALISATION



TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	1 384 €
-----------------	---------

CONTACT



Agence de Verdun

Théo CHANGEAT

06 64 85 76 55

theo.changeat@123webimmo.com