

Immeuble - 680 m<sup>2</sup>
LENCLOITRE

Prix : 385 000 € \*

Prix Honoraire Exclus : 360 000 €

\* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge de

l'acquéreur

HAI



#### **DESCRIPTION** DU BIEN

L'agence NOVIO vous présente à la vente, en centre-bourg de Lencloitre : Un bel immeuble de rapport offrants de nombreuses possibilité d'aménagement et de location, comprenant à ce jour : - Un local commercial de 250 m² environ (ancien restaurant) comprenant diverses pièces (salles, cuisine, WC,...) - 6 logements locatifs T2 - 1 maison indépendante T4 Le tout accompagné d'un parking à destination des occupants, d'un petit bâtiment annexe et d'un jardin. Loyers bruts pouvant être générés en l'état : 45 à 47 000 €/ an Chauffage actuel : fioul. Bâtiment équipé de double vitrage. Raccordé au tout à l'égout.. Taxe foncière de 2 415 €/an Pour ce qui est du potentiel de développement : - Local commercial transformable en appartements : faisabilité technique pour en créer 4 - maison divisible en 2 logements avec peu de travaux Soit un potentiel locatif de 12 logements au total, pouvant générer 60 000 € annuels. (Travaux à prévoir) Ce bien conviendra parfaitement à un profil investisseur et/ou utilisateur du local commercial souhaitant diversifier ses revenus. Possibilité d'exploitation d'une partie des logements en meublés touristiques. Rentabilité nette actes en main d'environ 9 % (rentabilité supérieure à 10 % possible en cas de transformation du local commercial en logement). Ce bien vous est proposé au prix de 385 000 € HAI, dont 25 000 € TTC d'honoraires d'agence à charge acquéreur (6,94 % du prix net vendeur de 360 000 €) Classement DPE selon logement : E à G (petits logements souvent

pénalisés par le DPE). DPE vierge pour le local commercial. Belle opportunité d'investissement! Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site georisques.gouv.fr. Retrouvez tous nos biens disponibles sur notre site internet https://www.novio-immobilier.fr REF 0283

### LE BIEN EN DETAIL

Référence: 283 Ville: LENCLOITRE Transaction: Vente Type de bien : Immeuble Prix honoraires: 385 000 €

Taxe foncière: 2 415 €

Surface: 680 m<sup>2</sup>

 $\textbf{Terrain:} \ 500 \ \text{m}^2$ 

Nbr de pièces: 22



# DIAGNOSTICS DPE - GES

### **DPE Vierge**

## LE BIEN EN PHOTOS











