

## Bureaux / Locaux professionnels, 385 m2 en plein centre ville,, Vichy (03200)

Annonce C1303135 mise à jour le 07 janvier 2026

### Description de l'activité

---

Allier (03) : A vendre un immeuble situé à Vichy (03200).

Caractéristiques :

- Situation géographique : En plein centre-ville de Vichy, sur une surface cadastrale de 385 m2.
- Location exploitée en LMP : A ne pas confondre avec le LMNP, dont la fiscalité est remise en cause.
- Rénovations récentes : Immeuble en grande partie rénové avec isolation extérieure et toiture neuve.
- Diagnostics de 2019.
- DPE consommation énergétique : c.
- DPE émission de gaz à effet de serre : d.
- Une diversité de locataire sans avoir les inconvénients ou autrement dit, une bonne clientèle.

Composition de l'immeuble :

- L'immeuble est une opportunité pour plusieurs raisons :

1- Caractéristiques :

- Cet immeuble se distingue par ses caractéristiques notamment sa situation géographique en plein centre-ville de Vichy sur une surface cadastrale de 385 m2.
- 2- Rénovations récentes :
- L'immeuble a été en grande partie rénové, avec une isolation extérieure et une toiture neuve. Les rénovations garantissent non seulement une meilleure efficacité énergétique mais aussi une durabilité accrue.

3- Potentiel financier :

- Avec des revenus locatifs de plus de 110 000 €, toutes charges incluses et un bénéfice net de plus de 70 000 € annuels, cet immeuble représente une opportunité financière. De plus, le rapport financier peut être largement augmenté car les loyers perçus ne sont pas très élevés.

4- Gestion simplifiée :

- Le propriétaire actuel consacre seulement entre 2 à 3 heures par mois pour la gestion de l'immeuble, ce qui en fait une option attrayante pour les investisseurs cherchant un bien nécessitant peu de gestion.

5- Diversité des logements :

- L'immeuble comprend une variété de logements, allant des studios aux appartements f3, ce qui permet de répondre à une large gamme de besoins locatifs.
- En résumé, cet immeuble à Vichy est une opportunité combinant une localisation idéale, des rénovations de qualité, un potentiel financier élevé et une gestion simplifiée.

Rez-de-chaussée :

- F3 de 69 m2.
- F3 de 64 m2.
- F3 de 62 m2.
- Hall d'entrée.
- Bureau.
- Cours d'environ 25 m2.

1er étage

- F1 bis de 28,80 m2.
- F1 bis de 30,70 m2.
- F1 bis de 23,75 m2.
- F2 de 32 m2.
- Studio de 18 m2.
- F2 de 38,85 m2.
- F2 de 31,50 m2.

2ème étage :

- F2 de 47,60 m<sup>2</sup>.
- F1 bis de 23,75 m<sup>2</sup>.
- F2 de 32,25 m<sup>2</sup>.
- Studio de 20,90 m<sup>2</sup>.
- F2 de 32,35 m<sup>2</sup>.

3ème étage :

- F2 de 47,60 m<sup>2</sup>.
- F1 bis de 23,75 m<sup>2</sup>.
- F2 de 32,25 m<sup>2</sup>.

Sous-sol :

- Caves, réserves et chaufferie.

Détails financiers :

- Revenus locatifs : plus de 110 000 €, toutes charges incluses.
- Charges : environ 50 000 €.
- Bénéfice net : plus de 70 000 € annuels.

Le propriétaire actuel consacre entre 2 à 3 heures par mois pour la gestion de l'immeuble.

Potentiel d'optimisation le rapport financier peut être largement augmenté car les loyers perçus ne sont pas très élevés.

La gestion en LMP, les différentes exonérations de plus-value à terme et les rénovations diverses font de cet immeuble, bien entretenu, une belle affaire dans le temps.

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été réalisé selon une méthode valable mais non fiable et non-opposable.

**Surface commerciale** : 385 m<sup>2</sup>

**Surface totale** : 385 m<sup>2</sup>

**Logement de fonction présent** : oui

---

## Informations sur la cession

---

Prix : **1 550 000 €**

---

## Localisation

---

Localisation : **Vichy (03200), Allier, Auvergne**

Nombre d'habitants\* à Vichy : **25 585 ( ville )**

---

## Photos

---

