

Local commercial Immeuble, 259 m² dans les Deux-Sèvres (79)

Annonce C1309994 postée le 08/mai/2025

Description de l'activité

Deux-Sèvres (79) : Pour des investisseurs, un immeuble de rapport en mono-propriété composé de 6 lots, situé à proximité de tous services et transports en commun.

Aucuns travaux à prévoir ; logements en très bon état.

L'immeuble de 259 m² se compose de :

- Au rez de chaussée, de 2 cellules commerciales occupées (bail notarié) et 1 t1bis de 27 m².
- 3 étages comprenant chacun un appartement t2 60 m² avec une chambre, cuisine ouverte sur pièce de vie lumineuse de 30 m², SDB, WC séparés, débarras. Parquet chêne massif huilé dans les 4 logements, double vitrage et isolation. Les 3 t2 sont rigoureusement identiques. Chaudière gaz à condensation pour les 4 logements. Climatisation réversible pour les 2 commerces. Sécurité incendie conforme. Trois caves avec chaufferie en sous-sol (parfaitement ventilé). Parfait état de l'ensemble.

Les appartements sont loués nus pour un revenu annuel de 32 000 € et rétrocession de charges 6 325 €, soit une rentabilité de 5.15 % brute. La rentabilité peut-être nettement améliorée en faisant du meublé ou en augmentant les loyers. Il est précisé que ces derniers sont encadrés jusqu'en août 2026.

- Tous les appartements sont loués, pas d'incident de paiement, 0 vacance locative.
- Tous les loyers sont sécurisés (visale ou caution familiale).
- Bail 3/6/9 en cours pour les cellules commerciales.
- Le DPE est classé en c pour les 3 t2 et d pour le t1bis.
- Le DPE a été réalisé le 29/08/2022.
- Taxes foncières et OM : 3600 €.
- Prix de vente des murs : 642 320 € FAI.
- Prix de vente hors FA : 620 000 €.
- Les honoraires d'agence TTC : 44 640 € (7.2 % TTC).
- Les honoraires sont partagés entre le vendeur et l'acquéreur sur la base de 50/50.
- Les honoraires à la charge de l'acquéreur sont de 22 320 € TTC et sont compris dans le prix de vente indiqué ci-dessus.

Surface commerciale : 259 m²

Surface totale : 259 m²

La société est affiliée à un réseau

Logement de fonction présent : oui

Informations sur la cession

Type d'opération : murs à vendre obligatoirement (locataire en place)

Prix : **616 420 € FAI** (hors prix de l'immobilier)

Localisation

Localisation : **Deux-Sèvres, Poitou-Charentes**

Photos



Image not found
<https://www.placedescommerces.com/dynimages/photos annonces/1309994/79.jpg>