

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



https://www.placedescommerces.com/dynimages/photos_annonces/1309994/79.jpg