

## Immeuble de rapport de 279 m2, Gien (45500)

Annonce C1324221 mise à jour le 14 octobre 2025

### Description de l'activité

---

Loiret - Gien (45500) : A vendre un immeuble de rapport avec 3 logements sans copropriété - rentabilité de 7,20 %.

Idéalement situé, l'immeuble est reconstruit intégralement en 2006 par des entreprises reconnues, offrant 3 appartements indépendants, sans aucune copropriété.

L'ensemble est en excellent état, doté de prestations modernes : Double vitrage, volets électriques, caves, garage et local technique.

Composition de l'immeuble :

- Rez de chaussée : Hall d'entrée, local technique, accès caves et cage d'escalier.
  - 1er étage (87 m2 - loyer de 675 € / mois - classe énergie c, ges a), cuisine/séjour, 1 chambre, salle d'eau, WC, local chauffe-eau. Chauffage au sol, cave attenante.
  - 2ème étage (50 m2 - loyer de 450 € / mois - classe énergie d, GES b), cuisine/séjour-salon, 3 chambres, salle d'eau, 2 WC. Cave, chauffage électrique.
  - 3ème étage : Logement un duplex (120 m2 - loyer de 715,35 € /mois - classe énergie d, GES e), séjour/salon, bureau, cuisine, et arrière cuisine, salle à manger, WC. A l'étage, 3 chambres, salle de bain, WC. Garage et cave.
- 
- Revenus locatifs annuels : 22 851 €.
  - Taxe foncière : 3 159 €.
  - Taux de rentabilité brute : 7,20 %.

Immeuble entretenu et entièrement reconstruit en 2006.

Atout majeur : Un investissement clé en main avec des locataires déjà en place et un rendement attractif.

Prix TTC et les honoraires à la charge du vendeur TTC.

**Surface commerciale** : 279 m<sup>2</sup>

**Surface totale** : 279 m<sup>2</sup>

**Loyer mensuel** : 675 €

**Logement de fonction présent** : oui

### Informations sur la cession

---

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

Prix : **326 000 €** (hors prix de l'immobilier)

### Localisation

---

Localisation : **Gien (45500), Loiret, Centre**

Nombre d'habitants\* à Gien : **15 727 ( ville )**

## Photos

---

**Il n'y a pas de photos pour cette annonce.**