

## Ensemble immobilier de 525 m2, Beaune (21200)

Annonce **C1351977** postée le **06/avril/2026**

### Description de l'activité

---

Beaune (21200) : A vendre parts de SCI détenant un ensemble immobilier situé au sein d'une petite copropriété (3 copropriétaires seulement), offrant un bon potentiel de rendement et d'optimisation fiscale.

L'ensemble se compose d'un appartement, d'un local commercial, de plusieurs caves dont certaines de grande surface, d'un local de stockage et d'un grenier, répartis sur deux plateaux (RDC : 525 m2, sous-sol/ caves : 426 m2).

Les revenus locatifs s'élèvent actuellement à 3 740 € par mois et seront prochainement portés à 4 690 € par mois avec la signature en cours d'un bail pour une grande cave de 160 m2 à 950 € par mois, avec un potentiel locatif optimisé pouvant atteindre 5 840 € par mois.

Le prix de commercialisation est de 890 000 € FAI dont 860 000 € net vendeur, avec des honoraires de 30 000 € TTC, et une valorisation estimée des parts à 560 000 € net vendeur.

La taxe foncière est de 1 336 € par an.

Un financement est en cours avec un prêt à taux fixe attractif de 1,29 % (hors assurance), avec une mensualité actuelle de 1 890 € par mois (assurance incluse) et une échéance au 10 novembre 2037 (reste 11,5 ans).

Les atouts de l'opération résident dans des revenus locatifs sécurisés et en progression, un potentiel de valorisation immédiat, un effet de levier grâce à un financement à taux bas, un montage en SCI permettant une optimisation fiscale et une petite copropriété limitant les contraintes.

La cession se fera via la vente de la SCI avec mise en place d'une garantie d'actif et de passif (GAP), les conditions étant à définir entre les parties.

**Surface commerciale** : 525 m<sup>2</sup>

**Surface totale** : 525 m<sup>2</sup>

**Logement de fonction présent** : oui

### Informations sur la cession

---

Type d'opération : titres de la société

Prix : **860 000 € FAI**

### Localisation

---

Localisation : **Beaune (21200), Côte d'Or, Bourgogne**

Nombre d'habitants\* à Beaune : **23 272 ( ville )**

### Photos

---

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