Local commercial Immeuble, 176 m2 dans une zone dynamique,, Louhans (71500)

Annonce **C1376890** mise à jour le **03 novembre 2026**

Description de l'activité

Saône et Loire - Louhans (71500) : A vendre un immeuble mixte idéalement situé, à proximité immédiate de tous commerces, offrant un placement sécurisé avec un locataire commercial d'enseigne nationale.

Au rez-de-chaussée :
- Un local commercial d'environ 100 m2 comprenant magasin, bureau avec lavabo, WC et petite réserve. Loué à une enseigne nationale.

A l'étage :
- Un appartement d'environ 76 m2 comprenant palier, dégagement, cuisine équipée, salle à manger, trois chambres, salle de bains, WC et grenier. Chauffage gaz de ville, chaudière remplacée prochainement par une chaudière à condensation neuve.

Extérieurs :
- Petite dépendance, cour et terrain attenant.

Revenus locatifs :
- Commerce : 727,79 € / mois.
- Appartement : 720,00 € / mois.
- Total : 1 447,79 € / mois, soit 17 373,48 € / an.
- Taxe foncière 2025 : 954 €.

Rentabilité :
- Brute : 8,71 % (sur prix honoraires inclus).
- Nette de taxe foncière : 8,23 %.
- Les frais de notaire inclus : 8,12 % brute - 7,68 % nette de taxe foncière.

Un investissement clé en main, sans vacance locative, avec un bail commercial d'enseigne nationale, gage de stabilité.

- Prix de vente : 199 440 €, les honoraires inclus.
- Soit 180 000 € net vendeur + 19 440 € TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur (10,8 % TTC du prix net vendeur, soit 16 200 € HT).
- Les frais de notaire en sus.

DPE appartement : Classe E (249 kwh/m2/an). GES : classe F (58 kg co2/m2/an).

Les frais annuels d'énergie estimés : 1 235 € TTC par an (abonnements inclus).

Diagnostic réalisé avec l'ancienne chaudière (non à condensation).

Le remplacement par une chaudière gaz à condensation neuve, prévu dans les prochaines semaines, devrait améliorer la performance énergétique du logement.

Surface commerciale : 100 m²

Surface totale : 176 m²

La société est affiliée à un réseau
Logement de fonction présent : oui

Informations sur la cession

Type d'opération :	murs à vendre obligatoirement
Prix :	**199 440 €** FAI (hors prix de l'immobilier)
Prix hors frais d'agence :	**181 309 €**
Montant honoraires :	**10 %**

Localisation

Localisation : **Louhans (71500), Saône et Loire, Bourgogne-Franche-Comté**

Nombre d'habitants* à Louhans : **6 847 (sos villages)**

Photos

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