

Dossier #1828



Melle
Yasmine Papot - 0603037238

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Catégorie du bien	Ancien	Meublé	Non
Type du bien	Maison	Etage	1
État	A rafraîchir	Année de construction	1960
Orientation	Sud-est	Gardien	Non
Nombre de pièces	5	Taxe foncière	1175 €
Nombre de chambres	2	Garage	Oui
Surface	133.53 m²	Parking	Non
Terrain	Oui (798m²)	Ascenseur	Oui
Terrasse	Oui (31m²)	Cheminée	Oui
Balcon	Non	Sous-sol	Oui
Bien soumis à la copro	Non	Charge honoraires	Vendeur
Nombre total de lots		Prix	93999 €
Charges annuelles du bien €			
Procédure en cours	Non		

INFORMATIONS TECHNIQUES

Extérieur

Matériau de Construction	Briques
Qualité du Ravalement	Bon
Ancienneté du Ravalement	> 20 ans
Isolation par l'extérieur	Non
Aspect visuel	-
Observations	
Sous-sol en parpaings et étage en briques	

Isolation thermique

Fenêtres	PVC
Vitrages	Double vitrage
Volets	Mécaniques
Isolation des circuits eau chaude	Non
Isolation des murs par l'intérieur	Non
Isolation des planchers bas	Non
Isolation de la toiture	Non
Présence de végétation protectrice à proximité	Non
Exposition de la pièce de vie	Sud-est

Observations

Menuiseries en double vitrage PVC 4/12/4 sur la partie haute, hormis une porte fenêtre en simple vitrage donnant sur la véranda. Menuiseries en simple vitrage bois au sous-sol. Volets roulants manuels

Chauffage

Énergie	Fioul
Mode de chauffage	Chaudière
Radiateurs	En acier
Isolation par l'extérieur	Non
Thermostat	Sans thermostat
Ancienneté de l'installation	> 20 ans
Eau chaude	-

Observations

Chaudière fioul à condensation de 2011 Eau chaude sanitaire combinée avec la chaudière Cheminée foyer ouvert

Gestion de l'eau / Assainissement

Récupération d'eau	Non
Réducteur débit d'eau sur robinet	Non
Chasse d'eau double débit	Non
Type assainissement	-

Ventilation

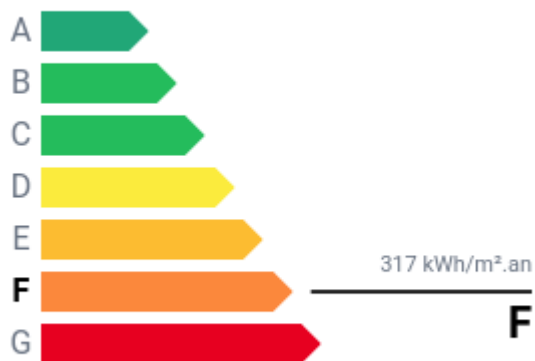
Ventilation naturelle	Naturelle
Traces d'humidité	Non
Observations	
Ventilation par entrée d'air haute et basse	

DPE/GES

DPE

Ce bien est-il soumis au DPE/GES ?	Oui
Date de réalisation du DPE	15/05/2024
DPE (KWh/m².an)	317
GES (kg CO²/m².an)	99

Logement très performant

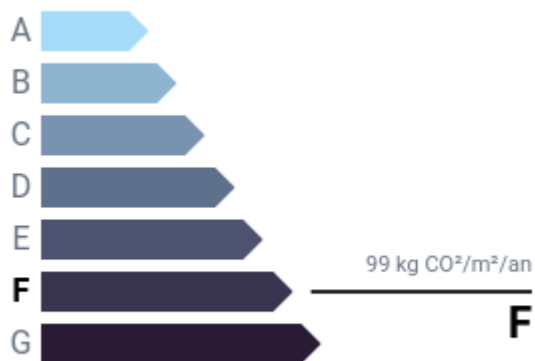


Logement extrêmement consommateur d'énergie

GES

Classification GES	F
Classification DPE	F
DPE date référence conso	01/01/2021
DPE Cout Conso annuelle	3320

Peu d'émissions de CO₂



Émissions de CO₂ très importantes

DESCRIPTION

MELLE: Maison avec Grand Potentiel à Forte Rentabilité

Découvrez cette maison pleine de potentiel, parfaite pour des investisseurs avisés cherchant à maximiser leur rentabilité.

CARACTERISTIQUES DE LA MAISON : Superficie : 93m² potentiel jusqu'à 133m² Chambres : 2 actuelles avec possibilité d'en avoir 4 au total (2 à l'étage et 2 en bas) Ascenseur : Oui, récent et adapté aux personnes âgées ou en situation de handicap

Garage : 44 m² Jardin : Grand jardin à l'arrière avec possibilité d'aménager un parking tout en gardant un espace jardin

AVANTAGES POUR LES INVESTISSEURS : Adaptée pour Location : Les 2 chambres du rez-de-chaussée peuvent être facilement converties pour accueillir une activité libérale, offrant ainsi une flexibilité d'usage. L'ascenseur récent est un atout majeur pour attirer des locataires âgés ou en situation de handicap, assurant une accessibilité optimale. **RENTABILITE BRUTE :**

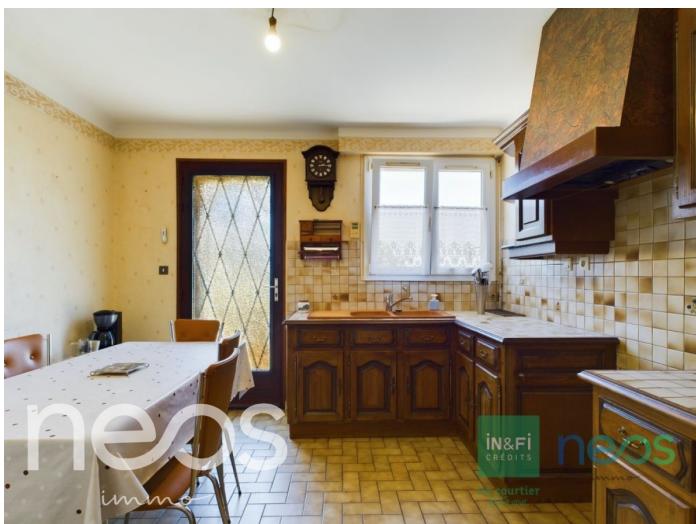
8,5% : Profitez d'une rentabilité brute attractive, assurant un retour sur investissement rapide et sécurisé. La configuration flexible de la maison permet d'optimiser les revenus locatifs, que ce soit en logement ou en espace professionnel. **FORT**

POTENTIEL LOCATIF : Le secteur connaît une pénurie de logements locatifs, ce qui garantit une forte demande et une vacance locative minimale. La proximité avec une route départementale assure une visibilité accrue, idéale pour des activités libérales au rez-de-chaussée. **POINTS FORTS :** Grand Jardin : Possibilité d'aménager un parking pour la clientèle, ajoutant une

valeur supplémentaire pour des locataires professionnels. Accessibilité : L'ascenseur est un avantage indéniable pour un public cible âgé ou à mobilité réduite. **Espaces Polyvalents :** Les pièces du bas offrent des possibilités variées d'aménagement, idéales pour divers profils de locataires. **NE MANQUEZ PAS CETTE OCCASION :** Cette maison représente une opportunité rare dans

un marché locatif en tension. Assurez-vous un investissement sûr et bien rentabilisé en profitant des multiples atouts de ce bien. Pour plus d'informations ou pour organiser une visite, contactez-moi dès aujourd'hui !

PHOTO(S)





NEOS IMMO – Entreprise à Mission SAS au capital de 5 000 €,
 9/11 avenue de l'Alma 94210 La Varenne saint Hilaire contact@neos-immo.com
 Enregistrée au Registre du Commerce et des sociétés de Créteil sous n° 900018193,
 Titulaire de la carte professionnelle CPI94012021000000084 délivrée par Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris
 Garantie financière 120.000 € GALIAN