

Dossier #2439



Angoulins
Yasmine Papot - 0603037238

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Catégorie du bien	Ancien	Meublé	Non
Type du bien	Maison	Etage	1
État	Bon état	Année de construction	1970
Orientation	Ouest	Gardien	Non
Nombre de pièces	9	Taxe foncière	€
Nombre de chambres	3	Garage	Non
Surface	161.5 m²	Parking	Oui
Terrain	Oui (1081m²)	Ascenseur	Non
Terrasse	Oui (m²)	Cheminée	Non
Balcon	Non	Sous-sol	Non
Bien soumis à la copro	Non	Charge honoraires	Vendeur
Nombre total de lots		Prix	1330000 €
Charges annuelles du bien €			
Procédure en cours	Non		

INFORMATIONS TECHNIQUES

Extérieur

Matériau de Construction	Parpaing
Qualité du Ravalement	Bon
Ancienneté du Ravalement	Ne sait pas
Isolation par l'extérieur	Oui
Aspect visuel	Aucunes fissures
Observations	
Rénovation totale en 3 logements en 2022	

Isolation thermique

Fenêtres	PVC
Vitrages	Double vitrage
Volets	Électriques
Isolation des circuits eau chaude	Ne sait pas
Isolation des murs par l'intérieur	Oui
Isolation des planchers bas	Non
Isolation de la toiture	Oui
Présence de végétation protectrice à proximité	-
Exposition de la pièce de vie	Ouest
Observations	
Menuiseries PVC double vitrage entre 16 et 20mm isolées à l'argon. Baies vitrées en alu double vitrage 16mm isolées à l'argon Volets roulants PVC	

Chauffage

Énergie	Electrique
Mode de chauffage	Pompe à chaleur
Radiateurs	En aluminium
Isolation par l'extérieur	Oui
Thermostat	Avec thermostat
Ancienneté de l'installation	< 5 ans
Eau chaude	Collectif
Observations	
Pompe à chaleur air/eau pour l'ensemble de 3 logements Pompe à chaleur combiné eau chaude sanitaire	

Gestion de l'eau / Assainissement

Récupération d'eau	Non
Réducteur débit d'eau sur robinet	-
Chasse d'eau double débit	Oui
Type assainissement	Tout à l'égout

Ventilation

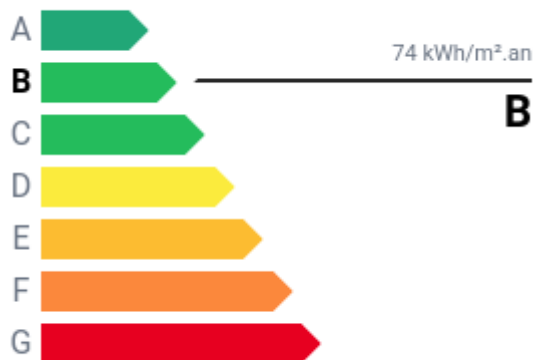
Ventilation naturelle	Mécanique
Traces d'humidité	Non
Observations	
VMC simple flux installée en 2022	

DPE/GES

DPE

Ce bien est-il soumis au DPE/GES ?	Oui
Date de réalisation du DPE	05/03/2025
DPE (KWh/m².an)	74
GES (kg CO ₂ /m²/an)	2

Logement très performant

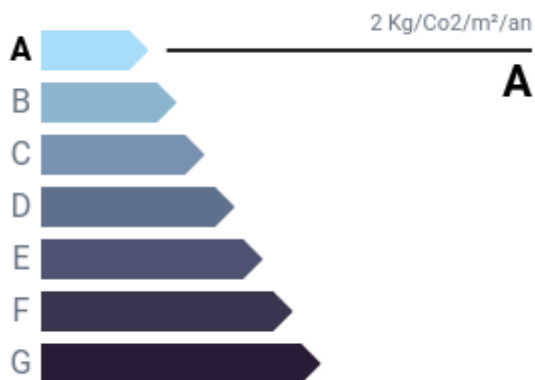


Logement extrêmement consommateur d'énergie

GES

Classification GES	A
Classification DPE	B
DPE date référence conso	01/01/2023
DPE Cout Conso annuelle	-

Peu d'émissions de CO₂



Émissions de CO₂ très importantes

DESCRIPTION

RARETÉ EN FRONT DE MER – ENSEMBLE LOCATIF D'EXCEPTION ANGOULINS

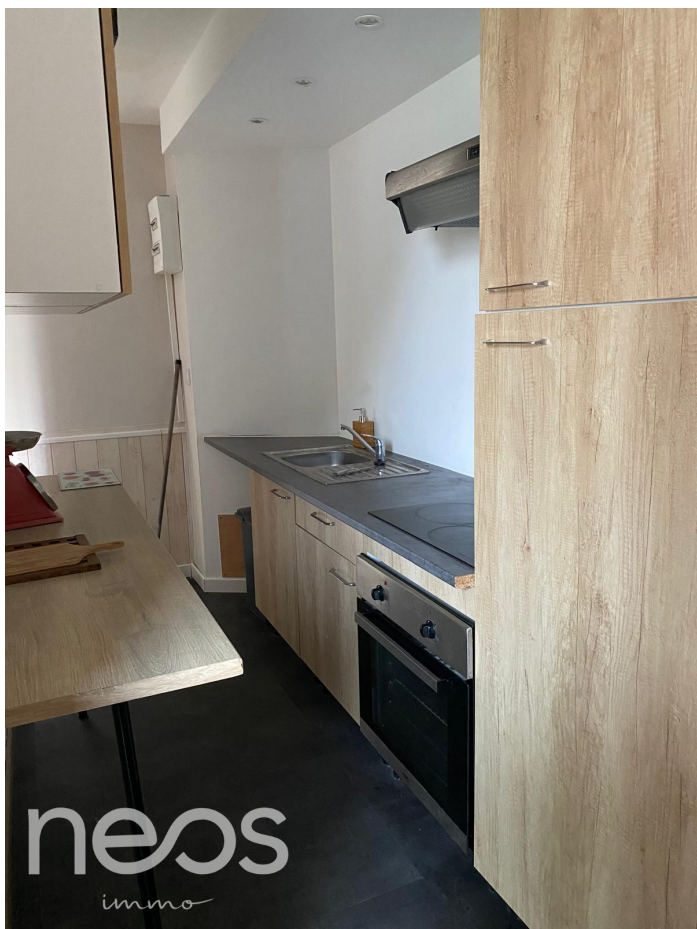
RARETÉ EN FRONT DE MER – ENSEMBLE LOCATIF D'EXCEPTION À ANGOULINS (17) ENSEMBLE LOCATIF 3

LOGEMENTS – 63 000 € DE REVENUS ANNUELS Emplacement ultra-prisé face à l'océan, à 8 km de La Rochelle, dans la station balnéaire d'Angoulins. À 50 mètres de la plage et de la zone nautique, dans un secteur recherché à très forte demande locative. Cet ensemble immobilier rénové en 2022 (intérieur & extérieur) comprend 3 appartements parfaitement équipés, prêts à exploiter : DPE B, – Excellente performance énergétique Aucuns travaux à prévoir. Le Nid (71,7 m²) : T2 avec 2 terrasses vue mer Le Goéland (46,5 m²) : T2 avec terrasse vue mer & jardin privatif Les Mouettes (43,3 m²) : T2 avec jardin privatif Prestations à la hauteur du cadre Terrain paysagé de 1081 m² avec jacuzzi, VUE MER PANORAMIQUE. Parking 8 places Accès, stationnement, proximité gare, commerces, village et loisirs (golf, tennis, voile). – FORT POTENTIEL LOCATION SAISONNIERE / MOYENNE DUREE – Revenus locatifs moyens 63 000 € / an. Soit une rentabilité brute d'environ 4,7 % – potentiel à optimiser selon votre stratégie (saisonnier, meublé, patrimonial). Fiscalité attractive possible (LMNP, meublé saisonnier, etc.). Idéal investisseur patrimonial ou profil recherchant un actif rentable, sécurisé et valorisable. Sa localisation, son état irréprochable et sa configuration en plusieurs unités locatives en font un ACTIF MODULABLE, PERFORMANT ET RARE SUR LE MARCHÉ. Visite privée sur demande.

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