



## Bien proposé à 188 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

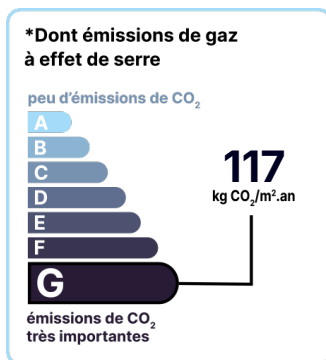
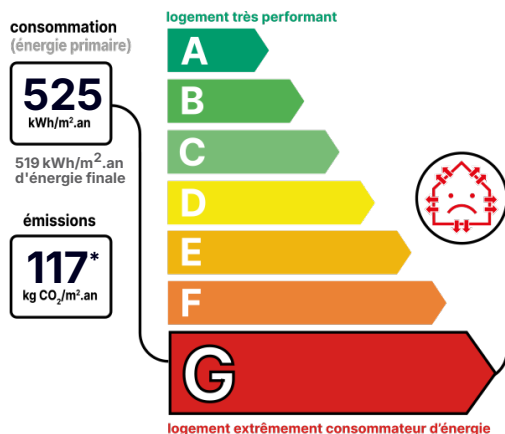
**Immeuble de rapport, habitable de suite, 3 appartements, jardin. Rentabilité de 9%.**

Immeuble de rapport, habitable de suite, 3 appartements, jardin. Rentabilité de 9%. 86000 Poitiers bas plateau, à 5 min à pied de la cité judiciaire, 10 min à pied du centre-ville et 10 min en vélo des facultés. Immeuble de rapport composé de 3 logements. Les logements sont actuellement libres d'occupant (ils étaient loués en meublé). Au rez-de-chaussée : un T1 bis avec séjour, coin cuisine aménagée et coin nuit, salle d'eau avec WC, mezzanine au-dessus du séjour (moins de 1,8 m de haut). Au 1er étage, un second T1 bis de 30 m2 avec espace séjour, coin cuisine, espace nuit de 8 m2 séparé, salle d'eau avec lavabo et douche, WC indépendant. Le tout loué 550 €/mois CC par T1 bis. A l'arrière de la maison, un studio de 20 m2 avec accès indépendant, avec mezzanine sur le dessus (on peut y dormir mais moins de 1,8 m de haut), salle d'eau avec douche, lavabo et WC. Le studio était loué 450€/mois CC. A l'extérieur, jardin clos avec un garage et des box de stockage, donnant au fond du jardin sur le Clain. Travaux à prévoir : isolation des murs extérieurs à terminer, 3 fenêtres à changer, installation d'une VMC. Ces travaux sont le minimum à réaliser pour sortir du classement énergétique G vers E. Chauffage par gaz de ville avec chaudière basse consommation de 2018. Rentabilité en meublé de 9% brut, possibilité d'augmenter la rentabilité avec l'aménagement du garage en studio. Un investissement malin près de de toutes les commodités et des écoles. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** À rénover second œuvre

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 18/06/2024

## POINTS CLÉS

Double vitrage, Orientation, Lumineux, Jardin, Pas de Vis-à-vis

## CONTACT



Agence Poitiers et Grand-Poitiers  
Arnaud LISOWSKI  
05 49 52 01 23  
poitiers@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 839 646 965

Référence : 47975\_86\_11

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de rénovation :	2018
Surface habitable :	80m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	5
Exposition :	0

## SERVITUDES

Servitudes :	Oui
Note sur les servitudes :	Servitude de passage sur la parcelle (accès jardin et studio)

## SURFACES

T1 Bis RDC Pièce de vie :	23m <sup>2</sup>
Coin nuit T1 Bis RDC :	7.8m <sup>2</sup>
Salle d'eau T1 Bis RDC :	4.7m <sup>2</sup>
Séjour studio :	14.6m <sup>2</sup>
Salle d'eau Studio :	2.7m <sup>2</sup>
Séjour T1 Bis 1er :	23.4m <sup>2</sup>
Coin nuit T1 Bis 1er :	5.8m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	3.8m <sup>2</sup>
WC T1 Bis 1er :	1m <sup>2</sup>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	358m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Grillage

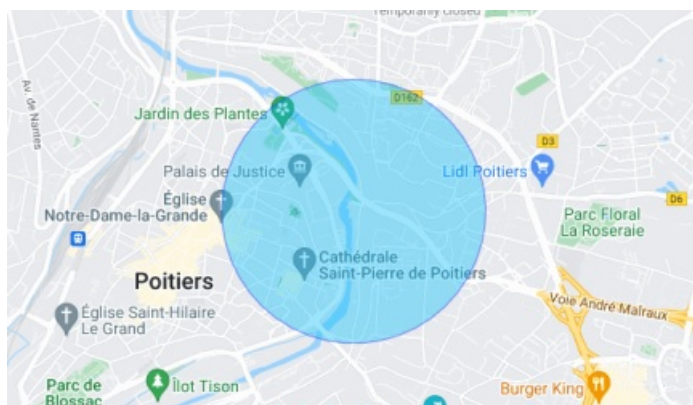
## PARKING / GARAGE

Numéro de place extérieure :	5
------------------------------	---

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Gaz naturel
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau
Aucune climatisation	

## LOCALISATION



Taxe foncière :

**909 €**



**Agence Poitiers et Grand-Poitiers**

**Arnaud LISOWSKI**

**05 49 52 01 23**

**poitiers@123webimmo.com**

**Agent Commercial EI**

**RSAC : 839 646 965**