



## Bien vendu à 23 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

**Studio de 26,43m<sup>2</sup> à rénover situé au coeur du centre-ville de Verdun dans une copropriété calme et entretenu**

Cet appartement de type T1 de 26,43m<sup>2</sup> est idéal pour un premier investissement en location meublée, en étant situé à deux pas de toutes les commodités, écoles, avec un arrêt de bus et la gare à proximité, dans une petite copropriété calme et entretenue et qui générera un rendement brut d'environ 10% après sa rénovation. Ce bien se trouve au 3ème et dernier étage d'un immeuble de caractère, dans une copropriété qui contient de 6 lots d'habitation. Il se compose d'une entrée de 2m<sup>2</sup> qui dessert une pièce principale de 11m<sup>2</sup>, un cuisine de 8m<sup>2</sup> avec placard, une salle de bain avec WC de 4m<sup>2</sup> et un débarras de 1,5m<sup>2</sup>. Ce studio lumineux et à fort potentiel nécessite des travaux de rénovation pour améliorer sa performance énergétique (isolation, chauffage et fenêtre), mettre aux normes l'installation électrique et réaliser un intérieur sympathique, afin de le rendre agréable pour envisager un loyer de minimum 300€/mois hors charges et encore plus en location courte durée. Les charges de copropriété se sont élevées à 381,64€ en 2023 dont 165,03€ récupérables auprès du locataire. La taxe foncière s'élève à 396€ dont 72€ de taxe ordures ménagères. Chauffage individuel électrique, assainissement aux normes, aucun travaux n'est à prévoir dans la copropriété. 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

Date de réalisation du DPE :  
11/08/2024

### DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

**720**

313 kWh/m<sup>2</sup>.an  
d'énergie finale

**23\***

### POINTS CLÉS

Dernier étage, Lumineux, Interphone

### CONTACT



Agence de Verdun  
Loic ROUYER  
03 29 85 82 14  
03 29 85 82 14  
[loic.rouyer@123webimmo.com](mailto:loic.rouyer@123webimmo.com)

## DÉTAIL INTÉRIEUR

Année de construction :	<b>1920</b>
Année de rénovation :	<b>2000</b>
Nombre de pièces :	<b>T1</b>
Surface habitable :	<b>27m<sup>2</sup></b>
Exposition :	<b>N</b>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Étage :	<b>3</b>
Dernier étage :	<b>Oui</b>

## RÉSIDENCE

Étage :	<b>3</b>
Dernier étage :	<b>Oui</b>

## SÉCURITÉ DE LA RÉSIDENCE

Interphone :	<b>Oui</b>
--------------	------------

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

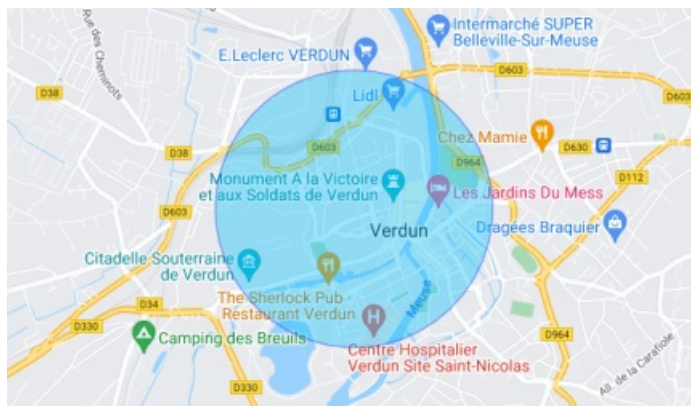
Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
---------------------	-------------------

Aucune climatisation

## SURFACES

Chambre-Séjour :	<b>12m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>8m<sup>2</sup></b>
Salle de bain + WC :	<b>4m<sup>2</sup></b>
Dégagement :	<b>2m<sup>2</sup></b>

## LOCALISATION



## CONTACT



Agence de Verdun  
**Loic ROUYER**  
**03 29 85 82 14**  
**03 29 85 82 14**  
[loic.rouyer@123webimmo.com](mailto:loic.rouyer@123webimmo.com)