



## Bien proposé à 139 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

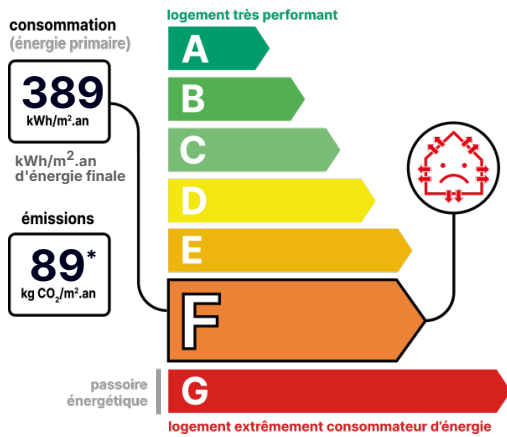
### DESCRIPTION

**Ensemble immobilier composé de 5 logements (appartements + maison) situé EIX-ABAUCCOURT.**

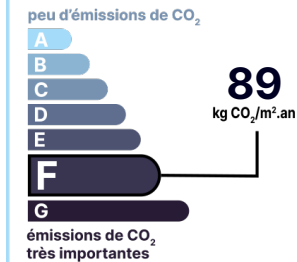
Situé à Eix-Abaucourt, entre Étain et Verdun, cet ensemble immobilier à rénover offre une opportunité d'investissement avec une forte rentabilité. Implanté sur un terrain d'environ 3 500 m<sup>2</sup> dont une partie constructible, il se compose comme suit : - Une maison T5 d'environ 169 m<sup>2</sup>, comprenant une pièce de vie, une cuisine, trois chambres, une seconde pièce de vie, une salle de bains, un WC et une buanderie. Au -1 une cave faisant la superficie de la maison. (actuellement louée 500 € HC) - Un T2 d'environ 46 m<sup>2</sup> avec entrée, cuisine, pièce de vie, une chambre et salle d'eau avec WC (était loué : 290 € HC). - Un T4 d'environ 74 m<sup>2</sup>, offre une entrée, une cuisine, une pièce de vie, deux chambres et une salle d'eau avec WC (actuellement loué 355 € HC). - Un T3 d'environ 61 m<sup>2</sup>, comprend une entrée, une cuisine, une pièce de vie, deux chambres et une salle d'eau avec WC (actuellement loué 297 € HC). - Un T1 bis d'environ 30 m<sup>2</sup>, avec entrée, coin cuisine, pièce de vie, une chambre, salle de bains et WC (était loué : 250 € HC). Le bien dispose également d'un atelier de 100 m<sup>2</sup> (grand garage), plusieurs garage, parking . Une fois rénové, cet ensemble immobilier offre un revenu locatif potentiel de 30 000 €/an, garantissant un rendement brut minimum de 10 %. De plus, des dispositifs de défiscalisation permettent d'optimiser cet investissement en réduisant la fiscalité sur les travaux. Une opportunité à ne pas manquer ! Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont consultables sur [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



**\*Dont émissions de gaz à effet de serre**



Date de réalisation du DPE : Non soumis au DPE

## POINTS CLÉS

Défiscalisation, Parking, Fort potentiel

## CONTACT



Agence de Verdun  
Théo CHANGEAT  
06 64 85 76 55  
theo.changeat@123webimmo.com

Référence : 52145\_55\_360

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1950
Surface habitable :	380m²
Nombre de pièces :	14
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	N

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	3576m²
Clôture :	Aucune

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	Oui
--------------------------	-----

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
---------------------	------------

Aucune climatisation

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Granulés
Emetteurs secondaires :	Poêle

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	1 259 €
-----------------	---------

## CONTACT



Agence de Verdun  
Théo CHANGEAT  
06 64 85 76 55  
theo.changeat@123webimmo.com