

179 900 €

Achat idéal investisseur

Surface : 193 m<sup>2</sup>

Année construction : 1870

Eau chaude : Electrique

Couverture : Ardoises

Prestations :

Double vitrage

4 chambres

2 salles de douche

2 toilettes

1 cave

Classe énergie (dpe) : D

Emission de gaz à effet de serre (ges) : D

Document non contractuel

27/07/2024 - Prix T.T.C



### Idéal investisseur 125 Marcillac-Vallon

Opportunité exceptionnelle en plein cœur de MARCILLAC-VALLON ! Avis aux investisseurs, ou pour une résidence principale avec un revenu complémentaire. OCC'IMMO Conseil est fier de vous proposer à la vente cet immeuble de rapport, composé d'un local commercial loué 690 euros avec un bail 3/6/9 et un appartement spacieux duplex T5 de 106 m<sup>2</sup> loué 500 euros. Le local commercial qui bénéficie d'un emplacement de premier choix est loué depuis le 01/01/2022 à une activité pérenne, sa superficie est de 71 m<sup>2</sup> et prend à sa charge 25 % de la taxe foncière. L'appartement se compose comme suit, Au premier niveau, se trouve un salon/séjour ouvert avec une cuisine aménagée et équipée qui donne sur un balcon, une chambre, une salle d'eau, un Wc. À l'étage, vous y trouverez trois chambres, une douche, un Wc. Une grange attenante de 54 m<sup>2</sup>, peut-être soit réhabilitée en logement supplémentaire ou faire office de stockage. La rentabilité est prometteuse, ce qui en fait un bien rare sur le marché. Les chaudières individuelles gaz, ainsi que les ballons d'eau chaude, ont été remplacés en 2019. L'isolation des combles en 2023. Date de réalisation des diagnostics techniques : 26/02/2024 Renseignements et visite, contactez Guillaume SANCHEZ (RSAC 891



OCC'Immo Conseil - 3 rue Combarel - 12000 Rodez

Tél: 05 65 68 00 92 - contact@occimmoconseil.com

Carte professionnelle n°n°CPI 1202 2020 000 044 846 - RCS Rodez B 837 607 753

Code NAF 6831Z - SIRET 83760775300022 - Garantie financière : Pas de garantie financière nous ne détenons pas de fonds -