



## Immeuble de charme, idéalement situé

NOGARO 32110

**235 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET MONT  
DE MARSAN**

26 avenue Aristide Briand  
40000 MONT DE MARSAN

**05 24 28 54 59**

## Immeuble de charme, idéalement situé

En plein cœur d'Eauze, commune historique située à 15 minutes de NOGARO , venez découvrir cet immeuble de caractère de 270 m<sup>2</sup> habitables avec jardin, idéal pour un investissement patrimonial sécurisé.

Ce bien présente des éléments architecturaux typiques du style haussmannien, il est composé de trois appartements et d'un local commercial de 25 m<sup>2</sup> pouvant être transformé en logement d'habitation.

La répartition est la suivante :

Rez-de-chaussée : un T2 de 45 m<sup>2</sup> avec jardin privatif, et le local commercial ;

1er étage : un T3 traversant de 98 m<sup>2</sup> ;

2e étage : un autre T3 traversant de 96 m<sup>2</sup> ;

Les revenus locatifs annuels s'élèvent à plus de 22 000 €.

A découvrir sans tarder !!

**272.6 m<sup>2</sup>**

## Fiche technique du bien

Date ERP	2024-01-23 20:23:36
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	329 kWh/m <sup>2</sup> par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 5380€ et 7330€ au 01/01/2021

## Photos du bien





