



## Lot de 2 Immeubles à Aydat

AYDAT 63970

**1 000 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
CLERMONT-FERRAND**

1 Boulevard Léon Malfreyt  
63000 Clermont-Ferrand

**0443970777**

## Lot de 2 Immeubles à Aydat

Lac d'AYDAT, Rare à la vente.

Venez découvrir ces deux immeubles situés au bord du Lac d'Aydat à quelques pas seulement de la plage.

Ces deux bâtiments bâti sur un terrain de 1848 m<sup>2</sup> offre un cadre de vie et de travail exceptionnel.

En totalité, 9 appartements sont répartis dans ces deux bâtisse.

7 pour le bâtiment principal et 2 pour le bâtiment secondaire :

Description globale du bâtiment Principal :

- 5 appartements loués en meublés de tourisme d'environ 32 m<sup>2</sup> chacun.
- 1 studio de 19m<sup>2</sup> avec petite terrasse privative
- 1 appartement personnel d'environ 130m<sup>2</sup>

Un sous-sol, une cave, un carport, un porche couvert viennent compléter le bâtiment principal.

Description détaillée du bâtiment Principal à usage de gîtes comprenant,

Au Rez de chaussée :

- Pièce commune avec jeux de société, livres,

- Un porche,
- Gîte 1 composé d'une chambre, séjour cuisine, salle d'eau avec WC, terrasse privative
- Gîte 4 composé d'une pièce avec kitchenette, salle d'eau avec WC, terrasse privative

Au 1er étage :

- Gîte 2 composé de deux chambres, séjour cuisine, salle d'eau avec WC
- Gîte 5 composé de deux chambres, séjour cuisine, salle d'eau avec WC

Au 2ème étage :

- Gîte 3 composé de deux chambres, séjour cuisine, salle d'eau avec WC
- Gîte 6 composé de deux chambres, séjour cuisine, salle d'eau avec WC

Un appartement personnel composé :

Au sous-sol : deux caves

Au Rez de chaussée : Véranda / Buanderie / Un carport 2 véhicules / Une cave extérieure

Au 1er étage :

- Entrée / Cuisine équipée / WC avec lavabo / Local électrique / Salon séjour / Bureau

Au 2ème étage :

- Entrée / WC indépendant / Dressing /Deux chambres /Salle d'eau/ Grenier

Taxe Foncière 3000 € .

Description globale du bâtiment secondaire :

2 appartements de 67 et 73 m<sup>2</sup> loués en meublés de tourisme

Description détaillée du second bâtiment à usage de gîtes comprenant:

Au Rez de Chaussée :

- Gîte B1 de 67m<sup>2</sup> composé d'une entrée, séjour cuisine, deux chambres, salle d'eau, WC indépendant avec lave-mains, local électrique et local chauffe-eau

Au 1er étage :

- Gîte B2 de 73m<sup>2</sup>composé d'une entrée, séjour cuisine, deux chambres, salle d'eau WC indépendant avec lave-mains, local chauffe-eau

Taxe Foncière 300 €

Location à la semaine, les tarifs varient selon le logement et selon les saisons. Le taux d'occupation peut varier selon les mois et les saisons bien évidemment. Le taux d'occupation reste moins élevé en période hivernale qu'en période estivale.

A noter que les deux appartements du bâtiment secondaire sont entièrement rénovée et en parfait état.

Concernant les logements du bâtiment principal : bien qu'ils soient louables et en bon état, pourraient être un peu mieux loués avec de petit travaux et rafraîchissement et donc accroître la rentabilité actuelle.

Pas de problème pour les futurs mises en location puisque le DPE est en F en énergie primaire mais en D en énergie finale, et c'est l'énergie finale qui fait foi pour la location.

Pour toutes questions et renseignements complémentaires ou pour convenir d'une visite, veuillez contacter votre conseiller immobilier.

450 m<sup>2</sup>

## Fiche technique du bien

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Date ERP               | 2025-10-14 03:41:13           |
| Diagnostic Energétique | Oui                           |
| Conso Energ            | 434 kWh/m <sup>2</sup> par an |

## Bilan énergétique

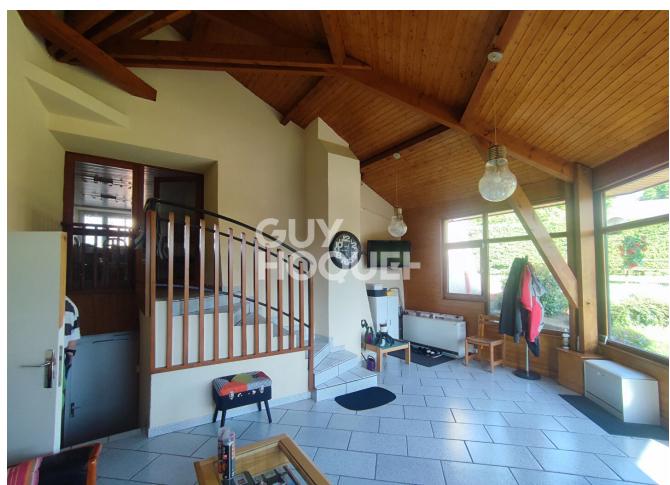
DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 4480€ et 6090€ au 01/01/2021

**Logement à consommation énergétique excessive**

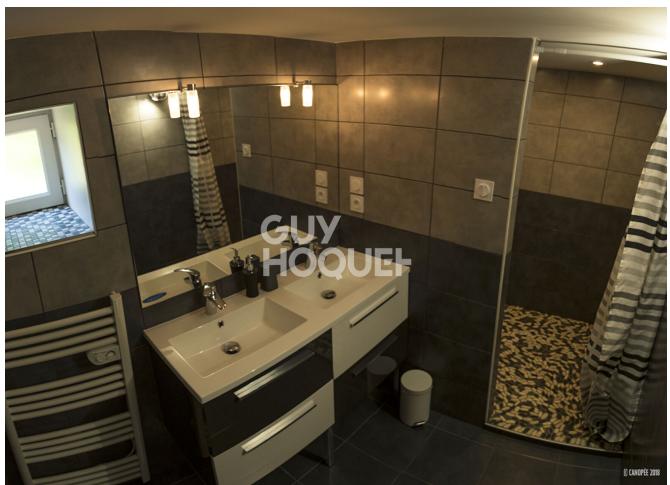
## Photos du bien







GUY  
HOQUE



GUY  
HOQUE

© CAMPÉPÉ 2010