



## Immeuble de rapport . Fort potentiel locatif de 236 m<sup>2</sup>

NOIRETABLE 42440

**191 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET BOEN-  
SUR-LIGNON**

12 Rue Saint-Jean  
42130 Boën-sur-Lignon

**0477243046**

## Immeuble de rapport . Fort potentiel locatif de 236 m<sup>2</sup>

EN EXCLUSIVITE DANS VOTRE AGENCE GUY HOQUET BOEN SUR LIGNON IMMEUBLE DE RAPPORT A FORT POTENTIEL LOCATIF

En exclusivité, découvrez cet immeuble de rapport idéalement situé, offrant une belle opportunité pour investisseurs à la recherche d'un bien avec revenus immédiats et potentiel d'optimisation.

L'immeuble se compose de 4 appartements répartis sur plusieurs niveaux :

Appartement 1 : actuellement loué 300 € / mois

Appartement 2 : actuellement loué 430 € / mois

Appartement 3 : libre d'occupation, offrant la possibilité d'être rénové ou loué immédiatement selon votre projet

Appartement 4 : libre également, permettant d'augmenter facilement la rentabilité globale

Les postes de travaux les plus coûteux ont déjà été réalisés :

Toiture refaite intégralement en 2009

Façade rénovée en 2015, assurant une meilleure isolation et un bel aspect extérieur

En complément, le bien dispose de nombreux atouts :

Garage, pratique pour un stationnement privatif ou pour un futur locataire

Cave, idéale pour espaces de stockage

Terrain attenant, offrant la possibilité d'un espace extérieur, d'un potager, d'une extension ou de stationnements supplémentaires selon vos besoins

Cet immeuble constitue une excellente opportunité pour générer des revenus locatifs, développer un projet patrimonial ou réaliser un investissement à forte valeur ajoutée après mise en location des deux appartements vacants.

Idéal pour investisseur cherchant un bien déjà partiellement loué, avec faibles travaux structurels à prévoir et un fort potentiel d'évolution.

236 m<sup>2</sup>

8 pièce(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Etage	2
Nombre étages	2
Accès Ecole	2 min
Accès Gare	3 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	10
Charges annuelles (ALUR)	300 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Neuf - Ancien	Neuf
Fenêtres	Mixte Bois - PVC
Assainissement	Tout à l'égout

Exposition Séjour	EST-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz de ville
Nombre de caves	2
Type de Stationnement	GarageDouble,GarageFerme,SousSol
Nombre garages/Box	1
Sous-sol	Oui
Date ERP	2025-09-29 21:34:42
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	267 kWh/m2 par an
Conso Energ	274 kWh/m2 par an
Surface terrain	545 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1090€ et 1520€ au 01/01/2021

Photos du bien





