



## VINCELLES, Immeuble de 2 logements loués

VINCELLES 89290

**162 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
AUXERRE**

99 rue du Pont  
89000 AUXERRE

**03 86 52 77 56**

## VINCELLES, Immeuble de 2 logements loués

Cette maison de 134 m<sup>2</sup>, située à Vincelles dans l'Yonne en Bourgogne-Franche-Comté, propose 6 pièces dont 4 chambres réparties sur deux niveaux, elle génère actuellement 1 052 euros de loyers mensuels grâce à ses deux logements locatifs.

### Description du bien

Cette propriété se compose de deux logements distincts, parfaitement adaptés à un investissement locatif. Le rez-de-chaussée développe un appartement T3 de 67 m<sup>2</sup> actuellement loué 567 euros par mois (charges comprises). L'étage propose un second logement loué 485 euros mensuels.

L'ensemble bénéficie d'un terrain de 287 m<sup>2</sup> qui offre plusieurs possibilités d'aménagement : stationnement, jardin d'agrément ou même extension selon les autorisations.

La façade claire et les volets traditionnels s'intègrent harmonieusement dans le paysage rural de Vincelles. Les espaces extérieurs permettent à chaque locataire de profiter d'un accès indépendant.

### Environnement & vie de quartier

Vincelles se trouve à quelques kilomètres d'Auxerre, dans un environnement préservé qui séduit les familles recherchant le calme de la campagne tout en restant proches des commodités urbaines.

Le village dispose de l'école primaire à seulement 3 minutes à pied, idéal pour les familles avec enfants. Pour les courses quotidiennes, la boulangerie et la pharmacie se trouve proximité, tandis qu'un supermarché se situe aussi dans le village,

Cette localisation combine les avantages de la campagne bourguignonne avec un accès rapide aux services d'Auxerre, préfecture de l'Yonne.

Idéal pour qui ?

- Investisseurs immobiliers : rendement locatif de 7,8% brut annuel avec deux locataires déjà en place, dans un secteur recherché proche d'Auxerre.
- Familles nombreuses : possibilité de réunir les deux logements pour créer une grande maison familiale de 6 pièces avec terrain.
- Résidents secondaires : à 1h45 de Paris via la gare d'Auxerre, terrain pour profiter des week-ends au vert.

Contactez Guy Hoquet Auxerre au 03 86 52 77 56 pour organiser une visite.

134 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

4  
chambres

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	177 kWh/m2 par an
Conso Energ	407 kWh/m2 par an
Surface terrain	287 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1660€ et 2290€ au 01/01/2021

**Logement à consommation énergétique excessive**

Photos du bien





