



## Investissement locatif sécurisé - Grigny sur Rhône - T3 vendu loué

GRIGNY 69520

**130 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GIVORS**

54 Rue Roger Salengro  
69700 Givors

**0478074400**

## Investissement locatif sécurisé - Grigny sur Rhône -T3 vendu loué

En EXCLUSIVITÉ au sein de votre agence Guy Hoquet Givors - VENDU LOUÉ

Dans un secteur recherché de Grigny-sur-Rhône, quartier SNCF, à proximité des commodités et des accès (écoles à 3 minutes), découvrez cet appartement de type 3, situé au 1er sur 2 étages d'une petite copropriété bien entretenue.

D'une configuration fonctionnelle, ce bien se compose de 3 pièces, dont 2 chambres, offrant une distribution agréable et adaptée à une demande locative pérenne. L'appartement bénéficie d'une exposition Ouest, apportant une belle luminosité en fin de journée, et se trouve dans un environnement sans vis-à-vis, garantissant un cadre de vie appréciable.

L'immeuble, construit en 1948, présente un bon standing général, avec des parties communes et une façade en bon état. Le bien est complété par une cave ainsi qu'un jardin non attenant, constituant de véritables atouts patrimoniaux.

Situation locative actuelle :

Le bien est vendu occupé dans le cadre d'un bail d'habitation (loi 1989), générant un loyer mensuel de 637 € hors charges, auxquels s'ajoutent 20 € de provisions sur charges.

- Revenus locatifs annuels actuels : 7 884 €
- Rentabilité brute actuelle : 6,06 pourcent

- Potentiel d'optimisation :

Le jardin, aujourd'hui non loué, peut aisément être valorisé à hauteur de 50 € / mois compte tenu de la forte demande sur le secteur.

- Revenus locatifs optimisés : 8 484 € / an
- Rentabilité brute optimisée : 6,53 pourcent

Un levier simple et immédiat pour améliorer le rendement sans travaux.

Bail en cours (location nue - loi 89) : date d'échéance le 30 avril 2028

Charges annuelles de copropriété : 780 €

Taxe foncière : 616 €

Aucune procédure en cours

Ce bien constitue une opportunité idéale pour un investisseur à la recherche d'un placement sécurisé, offrant des revenus immédiats, un locataire en place et un potentiel de valorisation à moyen terme.

À terme, différentes stratégies pourront être envisagées : optimisation locative, revalorisation du bien ou reprise pour occupation personnelle, selon les conditions légales en vigueur.

Le prix de vente de ce bien est de 130 000€, les honoraires sont à la charge du vendeur.

Envie d'en savoir plus ? Prenez contact avec notre agence. Référence : 5719G.

Vous souhaitez procéder à la mise en vente de votre bien immobilier : maison, villa, appartement, terrain, ou local commercial. Contactez nous sans plus attendre pour une estimation GRATUITE et SANS ENGAGEMENT dans les secteurs suivants : Givors, Grigny, Loire sur Rhône, Chasse sur Rhône, Echalas, Saint Romain en Gier, Brignais, Vernaison, Charly, Millery et Vourles.

62.13 m <sup>2</sup>	3 pièce(s)	2 chambres	1 sdb
----------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Ouest
Etage	1
Nombre étages	2
Dernier étage	Non
Accès Ecole	3 min
Bien en copropriété	Oui

Nb Lots Copropriété	420
Charges annuelles (ALUR)	780 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	14.39 m2
Jardin	Oui
Année construction	1948
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Indépendante Aménagée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Convecteurs
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Poêle à granulés
Nombre de caves	1

Piscine	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2026-04-07 17:38:29
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	195 kWh/m2 par an
Conso Energ	317 kWh/m2 par an
Surface terrain	138 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

## Photos du bien



