

## FICHE COMMERCIALE



### Très bel immeuble de rapport avec fort potentiel

Activité : Maison Habitation

Localisation : Bergerac

Superficie : 950.00000000 m<sup>2</sup>

Montant : 950 000,00€ (Prix Hors FAI)

Loyer : 6747.00000000€

Référence : PLM-192025

**Votre agence**

95 Avenue de St Médard  
33320 Eysines

05 56 47 91 77 / [contact@jlpartners.fr](mailto:contact@jlpartners.fr) / [www.jlpartners.fr](http://www.jlpartners.fr)

## Descriptif

A vendre au cœur du centre-ville de BERGERAC, à un très bel emplacement en coin de rue

Immeuble de rapport composé de :

- RDC actuellement loué à deux grandes enseignes (DESSANGE et ETAM) depuis de nombreuses années
- 1er étage : plateau d'environ 300m2 avec possibilité de créer au moins 4 appartements
- 2 ème étage : 2 appartements T2 (75m2) et T4 (93m2) actuellement loués
- 3 ème étage : plateau de 170m2 avec possibilité de créer 3 appartements

Structure du bâtiment très saine - ensemble de la toiture refait à neuf

Compteurs eau et électricité séparés

Pompes à chaleur en système de chauffage

Bien rare, gros potentiel

Idéal investisseur avec un loyer mensuel actuel assuré de 6 747€ soit 8,2% de rentabilité et la possibilité d'augmenter cette rentabilité par la création de 7 beaux et lumineux appartements tout en optimisant le volet fiscal via les différents travaux de rénovation

--- une assistance de maîtrise d'oeuvre avec des artisans locaux qualifiés peut également être proposée---

Taxe foncière : 10 000€

Montant du bien : 990 000€ frais d'agence inclus





