

Immeuble de rapport de 383 m2 dans une zone dynamique,, Guîtres (33230) en France

Annnonce **C1263068** postée le **11/juin/2024**

Description de l'activité

Gironde - Guîtres (33230), proche de Coutras - Libourne : Immeuble de rapport en pierre de taille composé de 7 appartements (6 t2 et 1 t3) entièrement refaits à neuf avec des matériaux de qualité.

Un immeuble complet de 383 m2 de surface totale au sol et 339m2 carrez. Il obtient la note c grâce à la très bonne isolation générale du bâtiment, les huisseries neuves et un système de climatisation réversible.

Sur le point d'être achevés, les appartements n'auront aucuns travaux à prévoir avant quelques années, la toiture a été entièrement revue.

L'immeuble de fin 19ème siècle, mitoyen d'un côté, a conservé une très belle porte et des volets en bois repeints, les 7 appartements appartements possèdent chacun une sonnette et leur boîte aux lettres. Un digicode permet l'accès à 5 d'entre eux dont l'accès se fait par l'entrée commune de l'immeuble ; 2 appartements ayant leur propre entrée indépendante. Un local à poubelle est situé dans une petite annexe dans l'entrée principale et un emplacement extérieur est prévu à cet effet. Le stationnement des véhicules est public et gratuit, avec beaucoup de places le long de l'immeuble et sur une aire de stationnement à proximité immédiate.

Les 7 appartements sont répartis comme suit :

Au rez de chaussée :

- Appartement N°1 t2 39,68 m2 avec entrée indépendante.
- Appartement N°2 t2 45,83 m2 avec entrée indépendante.
- Appartement N°3 t2 duplex, rez de chaussée du duplex, 63,25 m2 en tout.

Au 1er étage :

- Appartement N°3 t2 duplex, étage du duplex.
- Appartement N°4 t3 56,77 m2.
- Appartement N°5 t2 43,79 m2.

Au 2ème étage :

- Appartement N°6 t2 32,61 m2.
- Appartement N°7 t2 37,8 m2.

Dans tous les appartements, nous apprécions les prestations soignées et les équipements suivants :

- Climatisation réversible.
- Huisseries en bois double vitrage. Vélux neufs.
- Installations électriques 2023.
- Beau travertin dans les sde notamment et dans l'appartement N°1 partout.
- Cumulus 100l neufs (80l dans l'appartement N°7).
- Les gaines sont en place pour la fibre optique.
- Sols : Travertin, parquet flottant et - ou plastique avec isolation phonique.
- Espace buanderie prévu avec évacuation pour machines à laver.
- Cuisines neuves semi équipées avec four - plaques électriques - hotte électriques.
- Sous-compteurs d'eau et électrique.

Les 7 appartements ont été métrés au sens de la loi Boutin, sans compter les parties communes et les surfaces faisant moins d'1,80m de hauteur dans les appartements, soit au total 319,73 m2 pour faciliter le calcul de l'investissement.

Une rentabilité basée sur un prix locatif de 12 € / m2 au vue des prestations peut s'élever à 7,3% brut.

Immeuble situé à 4km de Coutras et 15km de Libourne, Guîtres est desservi par le bus ligne 8 et propose à ses habitants épicerie, boulangerie, boucherie, coiffeur, bureau de tabac, poste, bar PMU, écoles maternelle et primaire, mairie, 2 médecins, 1 pôle santé, pharmacie et a accueilli 30 nouveaux foyers en 2023.

Opportunité d'investissement dans une commune très demandée.

Surface commerciale : 383 m²

Surface totale : 341 m²

Logement de fonction présent : oui

Informations sur la cession

Raison de la cession : Santé
Type d'opération : murs à vendre obligatoirement
Prix : **627 000 €** (hors prix de l'immobilier)
Prix hors frais d'agence : **602 885 €**
Montant honoraires : **4 %**

Localisation

Localisation : **Guîtres (33230), Gironde, Aquitaine**

Nombre d'habitants* à Guîtres : **1 690 (sos villages)**

Photos

Il n'y a pas de photos pour cette annonce.