

## Immeuble de rapport de 208 m2 en plein centre ville de La Varenne (49270) en France

Annonce **C1326529** postée le **30/septembre/2025**

### Description de l'activité

---

Maine et Loire (49) : A vendre un immeuble de rapport de 4 appartements en monopropriété en plein cœur de la Varenne (49270) ; une localisation stratégique pour les investisseurs.

Une belle connectivité : L'immeuble est situé à seulement 15 minutes du périphérique porte du vignoble, et d'Ancenis, et à 30 minutes de Nantes.

Cet ensemble immobilier comprend quatre logements, garantissant un flux de trésorerie immédiat et stable :

- Deux t3 dont un en duplex (70 m2 et 80 m2).
- Un t1 bis (35 m2).
- Un studio (34 m2).

L'immeuble offre des atouts supplémentaires appréciables :

- Une cour commune pour deux des appartements.
- Un double garage avec cellier dédié au studio et au t3 cet investissement se distingue par sa rentabilité immédiate et sa gestion simplifiée : la rentrée locative nette mensuelle (charges déduites) s'élève à 2160 €.
- Aucune gestion locative n'est externalisée, ce qui maximise le rendement.
- Les travaux récents assurent une tranquillité d'esprit sur le long terme : Les appartements ont été intégralement rénovés en 2019 un ravalement de façade a été effectué durant l'été 2025.

Une opportunité d'investissement clé en main, idéalement située et offrant un potentiel de rendement.

- Prix de vente de 285 000 € hors les honoraires.
- Les honoraires de 12 000 € TTC (4,21 %) à la charge de l'acquéreur.

**Surface commerciale** : 208 m<sup>2</sup>

**Surface totale** : 208 m<sup>2</sup>

**Logement de fonction présent** : oui

### Informations sur la cession

---

Type d'opération : murs à vendre obligatoirement  
Prix : **297 000 €** FAI (hors prix de l'immobilier)  
Prix hors frais d'agence : **285 577 €**  
Montant honoraires : **4 %**

### Localisation

---

Localisation : **La Varenne (49270), Maine et Loire, Pays-de-la-Loire**

Nombre d'habitants\* à La Varenne : **1 768 ( sos villages )**

# Photos

