

Immeuble de rapport de 500 m2 dans une zone fréquentée,, Bagnolet (93170) en France

Annonce **C1326535** postée le **30/septembre/2025**

Description de l'activité

Seine Saint-Denis - Bagnolet (93170) : A vendre un immeuble des années 1950 d'environ 500 m2, composé de 14 appartements et d'un local commercial, édifié sur une parcelle de 564 m2.

- Travaux récents (2022) : Ravalement complet, isolation des façades, VMC neuve dans tous les appartements (200 k€ investis).
- État général : Appartements et parties communes entretenus classe énergie d (possibilité de passer en c avec remplacement des chauffages électriques).

- Loyers annuels 2025 révisés : 121 000 € HC.
- Rentabilité actuelle : 3,8 % (sur la base d'un prix de 3,160 M hors frais).

Atouts investisseurs :

- Localisation recherchée : A 15 minutes d'un métro, proche de Paris.
- Gestion locative sécurisée avec loyers révisés (IRL INSEE).

Potentiel de valorisation important :

- Transformation des caves : plus de 41 m2 exploitables.
- +12 k€ / an de loyers.
- Construction d'un nouvel immeuble sur la parcelle : + 360 m2 habitables (6 logements de 60 m2).
- PC à demander.

Rentabilité globale estimée après travaux estimée : +/- 6 %.

Un dossier de faisabilité architecte (juin 2025) est disponible, confirmant ces extensions possibles sous réserve du PLU et d'études complémentaires.

Surface commerciale : 500 m²

Surface totale : 500 m²

Logement de fonction présent : oui

Informations sur la cession

Type d'opération : murs à vendre obligatoirement

Prix : **2 955 100 CHF** (hors prix de l'immobilier)

Localisation

Localisation : **Bagnolet (93170), Seine Saint-Denis, Ile-de-France**

Nombre d'habitants* à Bagnolet : **34 167 (ville)**

Photos

