Bureaux / Locaux professionnels, 772 m2 dans l' Allier (03) en France

Annonce **C1303135** postée le **20/mars/2025**

Description de l'activité

À vendre : Immeuble exceptionnel à Vichy Caractéristiques uniques • Location exploitée en LMP : À ne pas confondre avec le LMNP, dont la fiscalité est remise en cause. • Situation géographique : En plein centre-ville de Vichy sur une surface cadastral de 385M2 • Rénovations récentes : Immeuble en grande partie rénové avec isolation extérieure et toiture neuve. • Diagnostics de 2019 • Diagnostic Performance Energie consommation énergétique : C • Diagnostic Performance Energie Émission de gaz à effet de serre : D • Une diversité de locataire unique sans avoir les inconvénients ou autrement dit, une bonne clientèle. Composition de l'immeuble L'immeuble à vendre à Vichy est véritablement exceptionnel pour plusieurs raisons : 1. Caractéristiques uniques : Cet immeuble se distingue par ses caractéristiques uniques, notamment sa situation géographique en plein centre-ville de Vichy sur une surface cadastrale de 385m2. 2. Rénovations récentes : L'immeuble a été en grande partie rénové, avec une isolation extérieure et une toiture neuve. Ces rénovations garantissent non seulement une meilleure efficacité énergétique mais aussi une durabilité accrue. 3. Potentiel financier : Avec des revenus locatifs de plus de 110 000 euros toutes charges incluses et un bénéfice net de plus de 70 000 euros annuels, cet immeuble représente une opportunité financière exceptionnelle. De plus, le rapport financier peut être largement augmenté car les loyers perçus ne sont pas très élevés. 4. Gestion simplifiée : Le propriétaire actuel consacre seulement entre 2 à 3 heures par mois pour la gestion de l'immeuble, ce qui en fait une option attrayante pour les investisseurs cherchant un bien nécessitant peu de gestion. 5. Diversité des logements : L'immeuble comprend une variété de logements, allant des studios aux appartements F3, ce qui permet de répondre à une large gamme de besoins locatifs. En résumé, cet immeuble à Vichy est une opportunité rare, combinant une localisation idéal, des rénovations de qualité, un potentiel financier élevé et une gestion simplifiée. Rez-de-chaussée • F3 de 69m2 • F3 de 64m2 • F3 de 62m2 • Hall d'entrée • Bureau • Cours d'environ 25M2 premier étage • F1 Bis de 28,80m2 • F1 Bis de 30,70m2 • F1 Bis de 23,75m2 • F2 de 32m2 • Studio de 18m2 • F2 de 38,85m2 • F2 de 31,50m2 2ème étage • F2 de 47,60m2 • F1 Bis de 23,75m2 • F2 de 32,25m2 • Studio de 20,90m2 • F2 de 32,35m2 3ème étage • F2 de 47,60m2 • F1 Bis de 23,75m2 • F2 de 32,25m2 Sous-sol • Caves, réserves et chaufferie Détails financiers • Revenus locatifs : Plus de 110 000 euros toutes charges incluses. • Charges : Environ 50 000 euros. • Bénéfice net : Plus de 70 000 euros annuels. • Le propriétaire actuel consacre entre 2 à 3 heures par mois pour la gestion de l'immeuble. Potentiel d'optimisation Le rapport financier peut être largement augmenté car les loyers perçus ne sont pas très élevés. La gestion en LMP, les différentes exonérations de plus-value à terme et les rénovations diverses font de cet immeuble bien entretenu une très belle affaire dans le temps. Contact exclusif pour visite, Christophe DEBUS Retrouvez-moi sur mon profil FB Christophe DEBUS Immobilier Auvergne et sur ma page Christophe DEBUS Immobilier Auvergne Page Professionnel ou il faut cliquer « j'aime » pour recevoir toutes les infos de l'immobilier en temps réel y compris les mises en vente avant que ceci ne soit disponible sur le net. Les honoraires sont à la charge du vendeur. Le Diagnostic de Performance Énergétique(Diagnostic Performance Energie) a été réalisé selon une méthode valable mais non fiable et non-opposable. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www. georisques. gouv. fr.

Surface commerciale : 772 m²
Logement de fonction présent : oui

Informations sur la cession

Type d'opération :	titres de la société
Prix :	**5 271 500 TND**

Localisation

Localisation : **Allier, Auvergne**

Photos