Immeuble mixte de 335 m2 en plein centre ville,, Cognac (16100) en France

Annonce **C1319663** postée le **24/juillet/2025**

Description de l'activité

Charente - Cognac (16100) : Opportunité d'investissement au cœur du centre-ville, à vendre un immeuble mixte avec un bon potentiel locatif.

Immeuble de rapport idéalement situé alliant commerce et habitation :
- Un local commercial en angle avec un magasin de 65 m2 à louer (1200 € mensuels hors taxes hors charges), avec ses pièces annexes.
- Au premier étage : Un appartement t2 d'environ 47 m2 en duplex (loué 520 € mensuels hors charges).
- Au second étage : Un grand appartement de 6 pièces d'environ 192 m2 en duplex (loué : 871 € mensuels hors charges avec son garage).

L'accès aux appartements se fait par un escalier dans les parties communes avec des portes d'entrée privatives de qualité.

Au pied de toutes commodités et des écoles du centre-ville, c'est un immeuble locatif avec un taux de rentabilité brut de 8,89%.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard et pour les deux appartements : entre 3428 € et 4638 € par an.

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnement compris).

Surface commerciale : 65 m²

Surface totale : 335 m²
Logement de fonction présent : oui

Informations sur la cession

Type d'opération :	murs à vendre obligatoirement (locataire en place)
Prix :	**349 800 €** (hors prix de l'immobilier)
Prix hors frais d'agence :	**330 000 €**
Montant honoraires :	**6 %**

Localisation

Localisation : **Cognac (16100), Charente, Poitou-Charentes**

Nombre d'habitants* à Cognac : **19 468 (ville)**

Photos

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