



Votre conseiller: Amandine D'ÉTAT Agence Lys lez Lannoy 43, rue Jean Baptiste Lebas 59390 LYS LEZ LANNOY amandine.detat@action.immo Tél: 06.47.85.61.94 action.immo

Immeuble de rapport à fort potentiel - Idéal Investisseurs - 220m²



CARACTERISTIQUES



Surface de 220 m²

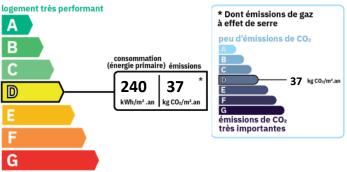




5 chambres



CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



logement extrêmement consommateur d'énergie

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Salles de bains :	3
Chauffage :	INDIVIDUEL/ELECTRIQUE
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Cumulus électrique
Eau froide :	Cumulus électrique

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Assainissement : Tout à l'égout

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : 1 480 €/an

Travaux à prévoir : Rafraîchissement

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **270 900 €**

Honoraires à charge : du vendeur

Statut : Non soumis au statut de la copropriété

Immeuble de rapport à fort potentiel – Idéal Investisseurs - 220m²

DESCRIPTION

ACTION IMMOBILIER à le plaisir de vous proposer en EXCLUSIVITE cet immeuble de 220 m² comportant 4 lots situé dans un secteur recherché de Wattrelos.

Au rez‑de‑chaussée, un local commercial de 50 m² (actuellement, commerce alimentaire qui sera libre à la vente), offrant ainsi la possibilité de lancer facilement une activité ou de le relouer (façade de 10m de long).

À l'arrière du bâtiment, grâce à une servitude, on accède à l'appartenant du RDC de 54 m². Cet appartement bénéficie d'un séjour avec cuisine de 25m²,d'une chambre de 17.7m², d'une salle d'eau de 5m², d'une buanderie de 6.5m², et d'une belle terrasse privative de 50m². Ce bien est idéal pour une personne PMR.

Par un escalier extérieur, on rejoint le deuxième appartement très lumineux de 65 m² offrant un espace de vie de 33m² avec cuisine ouverte, 2 chambres de 14m² et 11.7m², ainsi qu'une salle de bain de 6.5m².

Enfin, le troisième appartement de 50 m², situé au second étage, dispose lui aussi d'un séjour avec cuisine de 25m², de 2 chambres de 10m² et 9m² environ et d'une salle de bain de 5m².

Ce bien de 220m² est idéal pour un investisseur à la recherche d'un immeuble de rapport à fort potentiel. Il bénéficie d'une configuration intelligente ainsi que d'une localisation prisée pour de la location.

Quelques travaux de rafraîchissement sont à prévoir pour en faire un produit entièrement optimisé, idéal pour un investisseur à la recherche d'une excellente rentabilité.

Les +++:

- 4 lots indépendants.
- Spacieux et lumineux.
- Rare sur le secteur.
- Tout est libre à la vente.
- Compteur électrique indépendant.
- Chauffage électrique dans les appartements.
- Bonne rentabilité.

QUELQUES CHIFFRES:

Rez‑de‑chaussée:

- Local commercial : 50 m² - potentiel locatif estimé entre 800 € et 1 000 €.

Arrière du rez‑de‑chaussée:

- Appartement : 54 m² + terrasse privative de 50m² - potentiel locatif : environ 500/550 €.

1er étage :

- Appartement : 65 m² - potentiel locatif : environ 650/700 €.

2ème étage:

- Appartement : 50 m² potentiel locatif : environ 600/630 €.
- -> Rendement potentiel estimé : Soit une rentabilité net entre 10 et 11%.

SURFACES DETAILLEES

T3:	65 m²
T3:	50 m²
T2:	54 m²
Cabinet medical :	50 m ²

INFORMATIONS SUR LA VILLE

WATTRELOS est une ville de 40 836 habitants.

Côté immobilier, ses habitations sont réparties en 73% de maisons et 27% d'appartements.

Les catégories professionnelles sont composées de 7.2 % d'artisans, commercants et chefs d'entreprise, 9.7 % de cadres, 26 % de professions intermédiaires, 28.9 % d'employés et de 28.2 % d'ouvriers.

13 km²
3 141 habitants/km²
17 566
16 930
51
585
43 %
31 %

