



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



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

Au rez.48209,de.648209,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 louer (façade de 10m de long).

À l'arrière du bâtiment, grâce à une servitude, on accède à l'appartement 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 terrasse de 6.5m², et d'une belle terrasse privative de 50m². Ce bien est idéal pour une personne P.M.S.

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 prise 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.
- Spécieux et lumineux.
- Rare sur le secteur.
- Tout est prêt à la vente.
- Compteur électrique indépendant.
- Chauffage électrique dans les appartements.
- Bonne rentabilité.

QUELQUES CHIFFRES :

Rez.48209,de.648209,chaussée :
 - Local commercial : 50 m² - potentiel locatif estimé entre 800 € et 1.648.239,000 €.

Arrière du rez.48209,de.648209,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
 Si tous les lots sont loués, les revenus locatifs pourraient atteindre 28.482.239,550 € à 28.482.239,880 € par mois, soit 308.482.239,600 € à 34.560 € par an.
 Soit une rentabilité net entre 10 et 11%.

Une opportunité rare à découvrir rapidement !

Ce bien vous est proposé au prix de 270 900 €, honoraires d'agence à la charge du vendeur.

Pour visiter, veuillez contacter AMANDINE D'ÉTAT au 06.47.85.61.94

Agent commercial
 SIRET 851 602 771 00012
 RSAC 2020AC00360

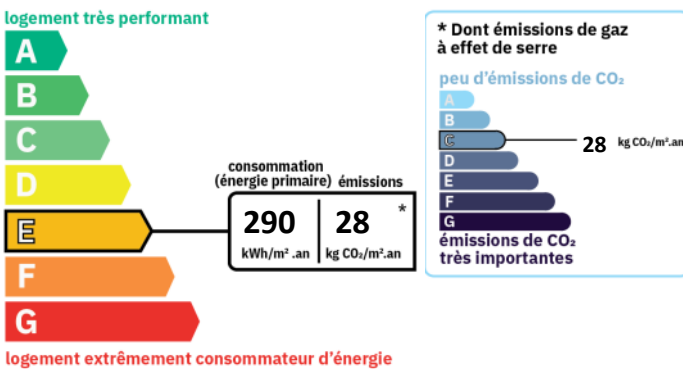
Réf. VAD1037
 Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr
 Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 3950 à 5980 euros (année 2023).

CARACTERISTIQUES

Surface de 220 m² 7 pièces

5 chambres 3 salles

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



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**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Salles de bains : **3**

Chauffage : **INDIVIDUEL/ELECTRIQUE**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Cumulus électrique**

Eau froide : **Cumulus électrique**



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 louer (façade de 10m de long).

À l'arrière du bâtiment, grâce à une servitude, on accède à l'appartement 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 1 239 000 €.

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 m²

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, commerçants et chefs d'entreprise, 9.7 % de cadres, 26 % de professions intermédiaires, 28.9 % d'employés et de 28.2 % d'ouvriers.

Superficie : 13 km²

Densité : 3 141 habitants/km²

Nombre total de logements : 17 566

Résidences principales : 16 930

Résidences secondaires : 51

Logements vacants : 585

Part de logements loués : 43 %

Part de logements sociaux : 31 %

