



DM

Le Domaine Macandaïs

550 000 € hi

148 m2

*Magnifique
immeuble en
pierres en parfait
état à Bordeaux
Centre*



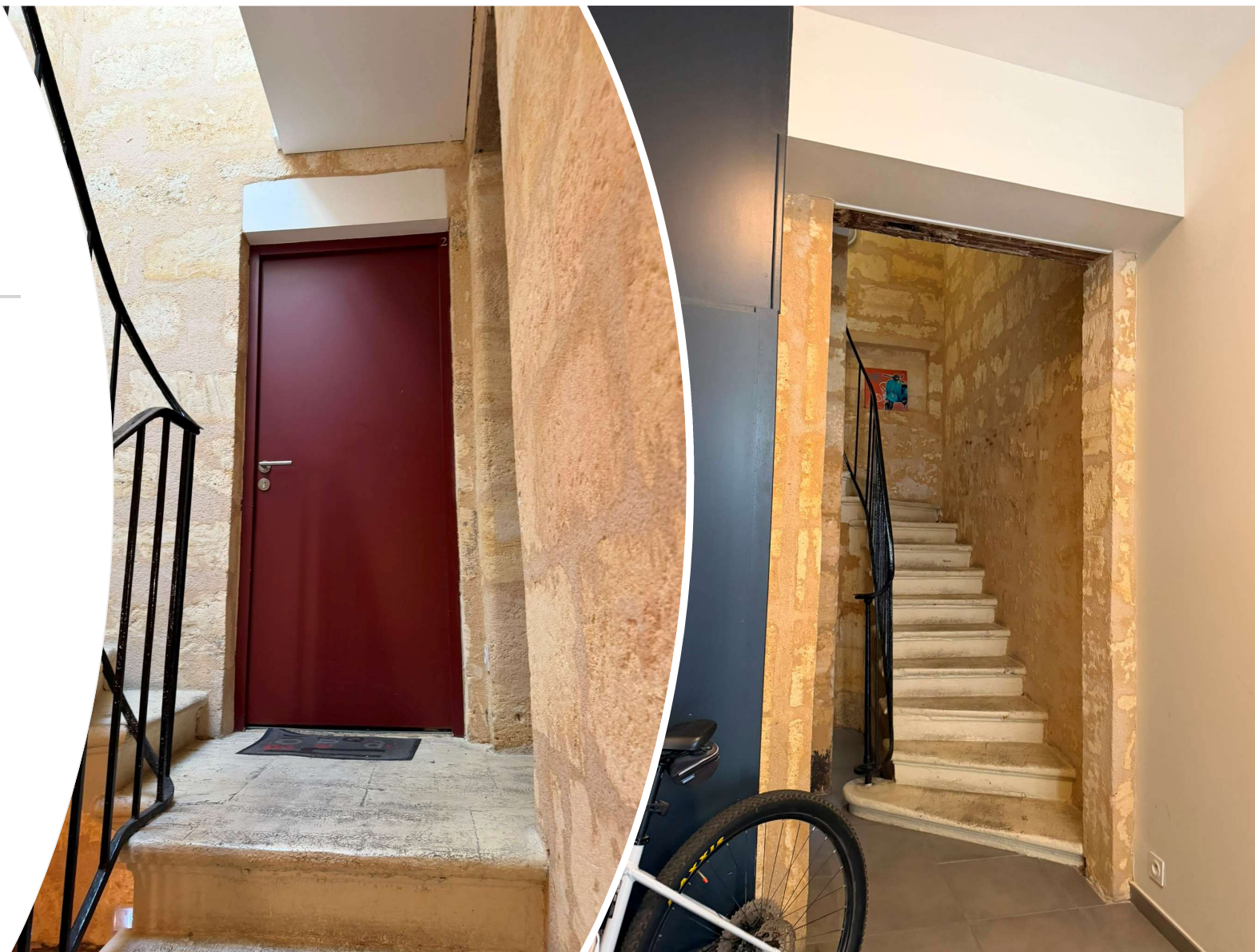
Bordeaux Centre

Ref 1239 – 148 m2



- Magnifique affaire !!
Immeuble de rapport.
Proche de la Place de la
Victoire, très proche du
tram B Saint-Nicolas, je
vous propose ce superbe
immeuble en pierres
typiquement bordelais.
Idéal investisseur, il est
composé de 5 lots, 4
appartements et 1 garage
avec cave.

- A deux pas des écoles
de Bordeaux Centre, sur le
trajet vers les universités
de Pessac et Talence, dans
un quartier très vivant,
très jeune et très étudiant
à très forte demande.



- Vous trouverez un garage de 20 mètres carrés avec de belles hauteurs sous plafond qui peut être utilisé comme local commercial (une cave d'environ 30 mètres carrés est comprise avec), ainsi qu'un premier T2 de 37 mètres carrés, qui occupent le rez-de-chaussée.

- Au premier et seul étage, deux studios, un de 15 mètres carrés avec une mezzanine de 5 mètres carrés, un second T2 de 26 mètres carrés avec une mezzanine de 5 mètres carrés également puis un second studio de 24 mètres carrés avec une mezzanine de 11 mètres carrés complètent ce superbe immeuble.

- Deux petits boxes se trouvent en R+2 en supplément des deux studios, pour du rangement ou électroménager.



- Aucun travaux à prévoir, les appartements sont en parfait état tout comme les parties communes, superbes, en pierre dans le pur style bordelais. Un local poubelle se trouve à l'entrée de l'immeuble.

Une cave de 35 mètres carrés vient agrémenter ce bien. Chaque appartement possède son compteur électrique. Un interphone apporte une sécurité à l'ensemble. Proche de toutes les commodités, c'est un investissement idéal pour faire du locatif.



- Les quatre appartements sont actuellement loués sous bail classique en location nue sans le moindre défaut de paiement. Rentabilité nette envisageable entre 5 et 6%.

- Possibilité de découpage des lots pour un achat-revente, le potentiel de ce secteur étant très fort

- Demande locative considérable et permanente

- N'hésitez pas à me contacter pour plus d'informations ! Photos supplémentaires sur demande



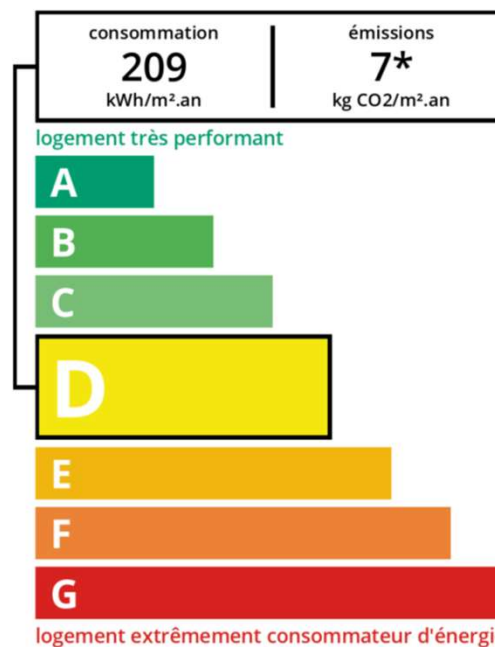
Taxe foncière : 3 583 €
Immeuble en monopropriété
DPE pour chaque lot et DTG disponibles
Surface totale 148 m². 3 716 € /m².

550 000 € honoraires inclus ; 2,23% à charge acquéreur soit 12 000 €

Descriptif technique

Composition	1 garage, 1 cave, 2 studios et 2 T2
Surface totale	148 m ²
Parking	Pas de parking
Nb. de caves	1
Étages	1
Niveaux	3
Année de construction	1940
Standing	Normal
Travaux	Aucun

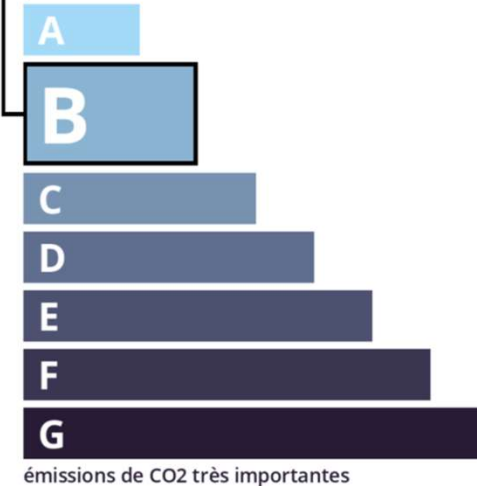
DPE / GES



* Dont émissions de gaz à effet de serre

7* kg CO₂/m².an

peu d'émissions de CO₂





Pour toute information supplémentaire sur ce bien,
n'hésitez pas à me contacter

- Par telephone ou Whatsapp 07 64 39 70 55
- Par Mail d.fernandes.ldm@le-domaine-macaudais.fr
- Sur mon site internet www.le-domaine-macaudais.fr

En recherche, projet d'achat, de vente,
d'investissement, recherche locative, avis de valeur, conseil
ou interrogation, je peux vous accompagner dans toutes vos
démarches



www.le-domaine-macaudais.fr