

**À VENDRE
EXCLUSIVITE**

LANGATTE IMMEUBLE



En exclusivité : IMMEUBLE de rapport à fort potentiel, à 5 mn de SARREBOURG.

Situé sur la commune attractive de LANGATTE, cet immeuble constitue une opportunité idéale pour un investisseur à la recherche d'un placement sécurisé et évolutif.

L'immeuble est très bien entretenu et se compose de 2 appartements en duplex, chacun avec son entrée privative :

Un F3 de 121.89 m² en duplex avec balcon/loggia, actuellement loué pour un loyer HC de 700 €, offrant un bon rendement locatif avec des revenus immédiats.

DPE D : date de réalisation du diagnostic énergétique : 22/05/2025

Un F5 de 189.90 m² en duplex avec terrasse, libre d'occupation, permettant à un futur acquéreur de réaliser quelques travaux avant une mise en location. Une configuration idéale pour optimiser la fiscalité grâce à la déduction des travaux, tout en valorisant le bien. Ce logement se louera sans difficulté compte tenu de sa surface et de sa localisation.

DPE D : date de réalisation du diagnostic énergétique : 01/10/2023

Aucune charges locatives : l'immeuble ne comporte aucune partie commune.

Les extérieurs sont bien pensés : A l'arrière, **un agréable espace vert** et à l'avant, une cour permettant à chaque occupant de stationner facilement plusieurs véhicules.

Un secteur apprécié et porteur pour l'investissement locatif.

Prix du bien : 217 000 €

Prix du bien hors honoraires : 205 000 €

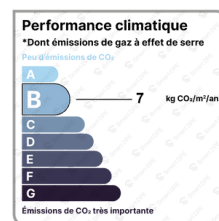
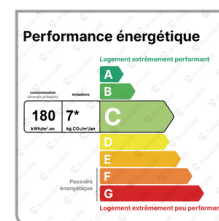
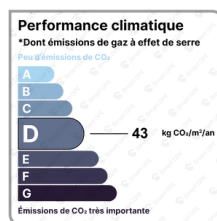
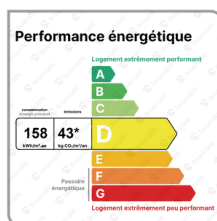
Honoraires TTC : 5.85 % soit 12 000 €

Honoraires à la charge de l'acquéreur.



F5 : Montant estimé des dépenses annuelles standard : entre 2 310 € et 3 180 € par an.
Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris).

F3 : Montant estimé des dépenses annuelles standard : entre 2 020 € et 2 770 € par an.
Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021-2022 et 2023 (abonnements compris).



Gest Immo



03.87.03.19.40



gestimmo57@gmail.com