

# GANNAT – BELLE OPPORTUNITÉ INVESTISSEUR AVEC LOGEMENTS LOUÉS, GRANGE ET POTENTIEL DE CRÉATION DE LOTS

**294 000 €** Honoraires inclus  
 280000 € Hors honoraires  
 Honoraires de 5,0% à la charge de l'acquéreur

300 m<sup>2</sup>

Numéro mandat 2496/26

Coup de coeur

Exclusivité



**Description :** Situé à Gannat, dans un environnement pratique et proche des commodités, cet ensemble immobilier constitue une belle opportunité pour un investisseur à la recherche d'un bien de rapport déjà productif, tout en offrant un potentiel d'évolution patrimoniale intéressant. L'ensemble se compose de plusieurs logements indépendants, actuellement loués pour la majorité, permettant de bénéficier de revenus locatifs immédiats. Les biens aujourd'hui exploités ont fait l'objet de rénovations et présentent un bâti sain, offrant ainsi une base solide et rassurante pour un projet d'investissement. La composition actuelle comprend notamment une maison d'environ 104 m<sup>2</sup>, une maison avec jardin d'environ 64,54 m<sup>2</sup>, deux appartements d'environ 61 m<sup>2</sup> et 54,65 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un studio meublé d'environ 13 m<sup>2</sup>. L'ensemble génère 2 340 € de loyers mensuels, soit 28 080 € de revenus locatifs annuels. Le bien dispose également d'une cour commune, de trois caves, ainsi que d'une importante grange d'environ 100 m<sup>2</sup> au sol avec deux niveaux supplémentaires. Ce volume constitue un véritable atout pour un investisseur souhaitant valoriser davantage l'ensemble à moyen ou long terme. Une dépendance complémentaire, pouvant permettre la création d'un logement de type F2, vient également renforcer le potentiel du bien. Ces espaces annexes nécessiteraient des travaux uniquement dans l'hypothèse où l'acquéreur souhaiterait les transformer ou les aménager en logements supplémentaires. Cette configuration peut ainsi convenir à un investisseur souhaitant bénéficier de revenus locatifs existants, tout en envisageant, selon son projet, une optimisation future du patrimoine. La transformation de la grange ou la création d'un logement complémentaire pourrait notamment s'inscrire dans une logique de travaux valorisants, avec la possibilité d'étudier un mécanisme de déficit foncier selon la situation fiscale de l'acquéreur et sous réserve de validation par son conseil. Un ensemble immobilier complet, déjà générateur de revenus, offrant à la fois sécurité locative, volumes, dépendances et potentiel de développement.



# GANNAT – BELLE OPPORTUNITÉ INVESTISSEUR AVEC LOGEMENTS LOUÉS, GRANGE ET POTENTIEL DE CRÉATION DE LOTS

**300 m<sup>2</sup>**

Numéro mandat **2496/26**

## Informations principales :

Numéro mandat : 2496/26

Surface habitable : 300

Nombre de pièces : 0

Surface du terrain : 0

Année de construction : 1900

Nombre de chambres : 0

## Les diagnostics :

Diagnostic de Performance Energétique (DPE)  
DPE : 229 kWh/m<sup>2</sup>/an



Emission de Gaz à Effet de Serre (GES)  
GES : 49 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an





# GANNAT – BELLE OPPORTUNITÉ INVESTISSEUR AVEC LOGEMENTS LOUÉS, GRANGE ET POTENTIEL DE CRÉATION DE LOTS

**300 m<sup>2</sup>**

Numéro mandat **2496/26**

## Informations complémentaires :

Référence : 2496/26

---

Surface Carrez : 300 m<sup>2</sup>

---

Type de chauffage :

---

Handicap : Logement accessible

---