Vente classique

49100 ANGERS

REF LI49-038



VENDEUR.S

VALEUR DU BIEN : **360 000 €**	SURFACE : **123 M2**	ORDURE MÉNAGÈRE : **320 €**
BOUQUET : **359 350 €**	NOMBRE DE PIÈCE.S : **7**	DPE : **F**
RENTE : **0 €**	TAXE FONCIÈRE : **2 173 €**	GES : **F**

Contacter votre expert Univers Viager au sujet de cette annonce : REF LI49-038
Univers Viager 49 - IZAR - 07.44.41.81.51 - l.izar@univers-viager.fr
Imprimé via le site univers-viager.fr

VOIR L'ANNONCE SUR LE SITE

ANGERS CHU – SPÉCIAL INVESTISSEUR

RENDEMENT BRUT POTENTIEL SUPÉRIEUR A 7 %* PRIX : 359 350 € ? Renseignements : 07.44.41.81.51 UN EMPLACEMENT EXCEPTIONNEL POUR UN INVESTISSEMENT À FORT POTENTIEL ! À seulement 50 mètres du Centre Hospitalier Universitaire d'Angers, découvrez cette maison bénéficiant d'un emplacement stratégique, dans un environnement calme et recherché. À proximité immédiate du tramway, des transports en commun et du centre-ville, ce bien réunit des conditions particulièrement intéressantes pour développer un projet d'investissement locatif. Son emplacement, au cœur d'un secteur marqué par la présence du CHU, constitue un véritable atout pour cibler différentes clientèles locatives. UN POTENTIEL DE 6 CHAMBRES POUR OPTIMISER VOTRE RENDEMENT ! Actuellement composée de quatre chambres et d'un grand salon, cette maison offre la possibilité d'un réaménagement permettant de créer deux chambres supplémentaires, portant ainsi sa capacité à six chambres au total. Potentiel particulièrement intéressant pour envisager plusieurs modes d'exploitation : Colocation meublée : une solution pour optimiser les revenus locatifs ; Location étudiante : notamment à destination des étudiants en médecine ; Hébergement de professionnels de santé en déplacement ; Location de courte durée : type Airbnb, sous réserve de la réglementation applicable ; Accueil des familles et accompagnants de patients hospitalisés au CHU. UN PROJET DE RÉNOVATION POUR CRÉER DE LA VALEUR Des travaux de rénovation et de rafraîchissement sont à prévoir : Remise au goût du jour et décoration ; Amélioration de l'isolation ; Modernisation du système de chauffage ; Travaux de fermeture et réaménagement intérieur. Des devis estimatifs de travaux ainsi que des plans d'aménagement sont déjà disponibles. Vous disposez ainsi d'une première base concrète pour évaluer le budget de rénovation et envisager le potentiel de transformation de cette maison. Ces travaux représentent une opportunité de repenser les espaces, d'adapter le bien à une exploitation locative optimisée et de valoriser votre investissement. CONDITIONS PARTICULIÈRES D'ACQUISITION Le vendeur conserve un droit d'usage sur le garage. Celui-ci ne sera donc pas disponible pour l'acquéreur pendant la durée de ce droit. À son extinction, l'acquéreur pourra récupérer la pleine disponibilité du garage et envisager notamment sa mise en location. LES POINTS FORTS DE CETTE OPPORTUNITÉ Emplacement exceptionnel à seulement 50 mètres du CHU d'Angers ; Secteur calme et recherché ; Proximité immédiate du tramway et des transports en commun ; Accès rapide au centre-ville ; Potentiel d'aménagement jusqu'à 6 chambres ; Plusieurs stratégies d'exploitation locative envisageables ; Devis de travaux et plans d'aménagement disponibles ; Mise à disposition immédiate de la maison après acquisition, hors garage ; Prix : 359 350 €. INVESTISSEZ DANS UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE À ANGERS ! Que vous soyez investisseur expérimenté ou à la recherche d'un projet immobilier à fort potentiel, cette maison offre une combinaison intéressante : un emplacement particulièrement recherché, une capacité d'accueil importante et des possibilités d'optimisation locative. Une opportunité de développer un investissement immobilier avec un rendement brut potentiel supérieur à 7 % et un véritable potentiel de valorisation patrimoniale. ? Contactez-moi au 07.44.41.81.51 pour obtenir les informations complémentaires, les plans et les devis de travaux. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES Estimation des coûts annuels d'énergie du logement : entre 2 650 € et 3 630 € par an (avant travaux éventuels). Honoraires à la charge du vendeur. *Rendement brut potentiel estimé supérieur à 7 %, sur la base d'une exploitation en colocation de six chambres et du prix d'acquisition de 359 350 €, avec prise en compte du budget travaux estimé selon les devis et plans de rénovation disponibles. Estimation indicative et non contractuelle, hors frais d'acquisition, mobilier, charges, fiscalité et vacance locative. Sous réserve de faisabilité de l'aménagement et de validation des loyers prévisionnels. ? À découvrir sans tarder ! Laurent IZAR : 07.44.41.81.51 - www.univers-viager.fr Votre spécialiste Viager Maine et Loire : Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site géorisques: www.georisques.gouv.fr Cette annonce est rédigée sous la responsabilité éditoriale de la société PHIL IMMO, SAS au capital de 10 000 €, dont le siège social est situé 19 bis passage des Meilleraies, 49100 Angers. Immatriculée au RCS d'Angers sous le numéro 842 601 882. Titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce » n° CPI 4901 2024 000 000 004 délivrée par la CCI de Maine-et-Loire, portant la mention « sans détention de fonds ». Assurance responsabilité civile professionnelle n° RCP_01_510805X auprès de Galian-SMABTP. Médiateur de la consommation : Avenir Conso, www.avenir-conso.com. Membre du réseau Univers Viager, dont le siège social est situé 58 rue Fondaudège, 33000 Bordeaux (honoraires selon le barème du réseau en vigueur). Chaque agence du réseau est juridiquement et financièrement indépendante.








Contacter votre expert Univers Viager au sujet de cette annonce : REF LI49-038
Univers Viager 49 - IZAR - 07.44.41.81.51 - l.izar@univers-viager.fr
Imprimé via le site univers-viager.fr

VOIR L'ANNONCE SUR LE SITE