



Votre conseiller : Pauline DE BRITO
AGENCE RIVE DE GIER
63, RUE JEAN JAURES
42800 RIVE DE GIER
Email : pdebrito@citya.com
Tél : 04.77.75.89.62
Tél mobile : 07 57 07 79 76
www.cfm-immo.fr



**A VENDRE
IMMEUBLE
500 m² env.**

RIVE DE GIER

250 000 €

DESCRIPTION

À VENDRE

Découvrez cet immeuble d'exception situé en plein cœur de Rive de Gier, offrant une surface totale de 500 m². Ce bien rare est idéal pour les investisseurs à la recherche d'opportunités rentables. L'immeuble se compose de quatre lots distincts, chacun avec son propre potentiel.

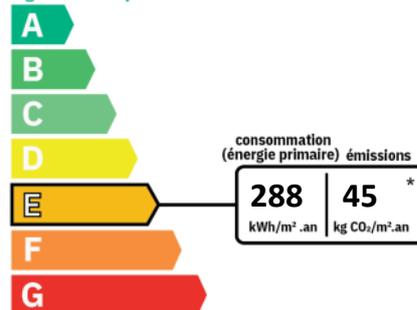
Au rez-de-chaussée, vous trouverez un spacieux local commercial d'environ 220 m², agrémenté d'une terrasse, actuellement exploité en restaurant. Ce premier niveau est également relié au premier étage, où un plateau de 150 m² est actuellement intégré dans le bail commercial du local. Renouvellement du bail à prévoir en septembre 2026.

L'étage supérieur abritent deux appartements en bon état et déjà loués. Un appartement de 2 pièces de 60 m² rénové entièrement en 2020 et un appartement de 4 pièces de 74 m². Ils vous garantissant des revenus locatifs stables puisque ces 3 baux génèrent un revenu locatif annuel de 24 800 €, représentant un taux de rentabilité locative attractif de près de 10 %.

L'emplacement de cet immeuble est un atout majeur. Situé à proximité immédiate de la gare et de divers commerces, il bénéficie également de la proximité d'écoles, de pharmacies et de boulangeries, rendant la vie quotidienne agréable pour les futurs occupants.

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



* Dont émissions de gaz à effet de serre
peu d'émissions de CO₂
45 kg CO₂/m².an
émissions de CO₂ très importantes

logement extrêmement consommateur d'énergie

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **4 220 €/an**

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **250 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**