



## EN EXCLUSIVITÉ ? Immeuble de rapport de caractère ? Centre-ville ? 9 lots

MARMANDE 47200

**795 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
MARMANDE**

77 Boulevard Meyniel  
47200 Marmande

**0553643636**

## EN EXCLUSIVITÉ ? Immeuble de rapport de caractère ? Centre-ville ? 9 lots

Nous vous proposons en mandat exclusif un immeuble de rapport de caractère, idéalement situé en centre-ville, à proximité immédiate de toutes les commodités.

Édifié à l'époque Napoléon III, cet immeuble bourgeois a bénéficié d'une rénovation complète en 2021, conjuguant avec élégance authenticité architecturale et prestations contemporaines. Les parties communes, et notamment un superbe cachet d'escalier, témoignent du soin apporté à la conservation de l'esprit du lieu.

À l'origine maison de maître, le bâtiment a été restructuré pour accueillir 9 logements, répartis comme suit : 4 T2, 4 T3 et 1 studio

L'ensemble est entièrement loué, garantissant une rentabilité immédiate et sécurisée, avec un revenu locatif annuel de 66 000 €.

À l'arrière de l'immeuble, un jardin constitue un atout rare en cœur de ville. Une dépendance existante, comprenant une piscine couverte, offre par ailleurs un potentiel de valorisation ou d'optimisation patrimoniale à étudier.

Ce bien s'adresse à une clientèle exigeante, à la recherche :

d'un investissement patrimonial de qualité, d'un actif sécurisé, sans travaux à prévoir, d'un immeuble rare, discret et à forte identité architecturale.

Ce bien vous est proposé au prix de 795 000 euros et les honoraires sont à la charge du vendeur

Pour plus d'informations n'hésitez pas à nous contacter référence 5926

500 m<sup>2</sup>

21 pièce(s)

8  
chambres

## Fiche technique du bien

Accès Ecole	5 min
Accès Gare	5 min
Année construction	1850
Fenêtres	Bois double vitrage
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Diagnostic Energétique	Oui

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien



