



# IMMEUBLE DE RAPPORT SPECIAL INVESTISSEUR !

259 m<sup>2</sup> 11 pièces

Numéro mandat **84328676**

**599 000 €** Honoraires inclus





# IMMEUBLE DE RAPPORT SPECIAL INVESTISSEUR !

259 m<sup>2</sup> 11 pièces

Numéro mandat **84328676**

**Description :** Immeuble de 4 appartements et 1 local commercial (pouvant être loué comme 5e appartement) sur un terrain de 4,30 ares au centre-ville d'Amnéville. (possibilité de vente par appartement ou groupement d'appartement)

Votre agence NG Immobilier France/Luxembourg, (Contact : Ely DUROT +336.45.32.44.17) a le plaisir de vous présenter en exclusivité ce bel immeuble de rapport très bien entretenu.

IDÉALEMENT SITUÉE au cœur d'Amnéville, cette bâtisse de caractère répartie sur 3 niveaux présente 2 appartements F3, 2 appartements F2 et 1 local commercial d'une surface habitable de 259 m<sup>2</sup> (hors communs et caves). Pour compléter ce bien, vous trouverez à l'arrière un beau jardin avec remise pour chacun des locataires et de belles caves voûtées en sous-sol.

Un revenu locatif annuel de 37 200 € donnant un beau rendement Brut de 6.1% pouvant être augmenté. Renseignements complémentaires disponibles sur demande.

Les appartements ont été entretenus et restaurés à chaque départ de locataires. Vous trouverez de très beaux espaces de vies lumineux très appréciés. Certains appartements présentent une cuisine équipée. Ils sont équipés d'un chauffage au gaz individuel et d'un compteur d'eau indépendant permettant une gestion simple par un syndic bénévole. Pas de travaux à prévoir!

Vous trouverez sur la commune d'Amnéville, tout le confort nécessaire pour les familles! Proche de la gare, des axes Metz/Thionville/Luxembourg et de toute commodité, bus, crèche, école, collège, lycée, commerce, santé, etc... cette bâtisse offre à vos locataires un esprit de liberté et de confort du fait de ses nombreuses servitudes. SECTEUR LOCATIF TRÈS DEMANDÉ !!!

Diagnostics variables en fonction des lots sur demande. HONORAIRES AGENCE INCLUS (H.A.I) : charge VENDEUR.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques

Venez découvrir l'ensemble de nos biens à la vente sur notre site : [www.ng-immobilier.com](http://www.ng-immobilier.com)

A DÉCOUVRIR SANS PLUS ATTENDRE auprès de votre agence NG immobilier France/Luxembourg

Nous sommes disponibles :

- Ely DUROT au +352.661.416.161 ou par mail [durot.ely@ng-immobilier.com](mailto:durot.ely@ng-immobilier.com)

- Nathacia et Sandro GIOVAGNOLI au +352.621.610.227 ou par mail [contact@ng-immobilier.com](mailto:contact@ng-immobilier.com)

Cette annonce a été rédigée par Monsieur Ely DUROT Agent immobilier certifié France/Luxembourg (RCSL B282052, TVA LU35351103, société Ely SARL-S) et par Madame et Monsieur Giovagnoli Nathacia & Sandro Agents immobiliers certifiés France/Luxembourg (RCSL B149382, TVA LU23590252, société Nathacia SARL) tout deux domiciliés au 58, avenue Grande Duchesse Charlotte L-3440 DUDELANGE

## Informations principales :

Numéro mandat : 2024019LU

Surface habitable : 259

Nombre de pièces : 11

Surface du terrain : 430

Année de construction : 1949

Nombre de chambres : 0



# IMMEUBLE DE RAPPORT SPECIAL INVESTISSEUR !

**259 m<sup>2</sup> 11 pièces**

Numéro mandat **84328676**

## Informations complémentaires :

Référence : 84328676