

## Immeuble XVIe siècle, 4 logements loués, réunissable — Centre historique d'Azay-le-Rideau



## INFORMATION

Ville:	Azay-le-Rideau
Département:	Indre-et-Loire
Ch:	8
SdB:	4
Surface:	207 m <sup>2</sup>
Terrain:	25 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Au cœur d'Azay-le-Rideau, à 50 m des commerces et 15 min de la gare SNCF, immeuble en pierre du XVIe siècle, composé de 4 logements indépendants intégralement loués.

Surface habitable d'environ 196 m<sup>2</sup> sur 3 niveaux (RDC, R+1, R+2), complétée par une cour intérieure et une cave voûtée.

Baux en cours générant 2 339 €/mois (128 068 €/an brut), soit un rendement brut d'environ 7 % sur prix net vendeur.

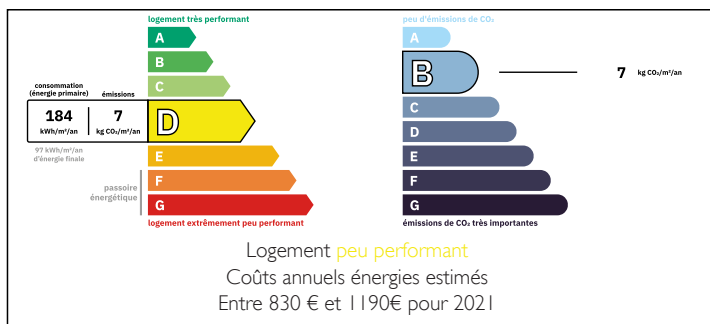
Diagnostiques énergétiques favorables (DPE C et D, GES A et B) : aucun lot n'est en passoire, aucun travaux énergétique obligatoire.

Bien polyvalent : conservation locative pérenne, réorientation vers du meublé touristique, ou réunification en demeure familiale au caractère patrimonial unique.

Prix : 426 000 € honoraires d'agence inclus, à la charge du vendeur.

Une opportunité rare en Val de Loire.

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

Un immeuble XVI<sup>e</sup> siècle au cœur d'Azay-le-Rideau

Situé dans le centre historique d'Azay-le-Rideau, célèbre pour son château Renaissance classé UNESCO, cet immeuble en pierre du XVI<sup>e</sup> siècle bénéficie d'un emplacement privilégié : commerces de proximité à 50 mètres, gare SNCF (Tours en 25 min) à 15 minutes à pied, et à 200m des bords de l'Indre. Maison d'angle référencée Patrimoine.

Composition du bien

L'ensemble immobilier se développe sur trois niveaux et comprend quatre logements indépendants, une cour intérieure et une cave voûtée. Surface habitable d'environ 196 m<sup>2</sup>, surface au sol globale d'environ 280 m<sup>2</sup> incluant cour et cave.

Rez-de-chaussée : appartement d'environ 57 m<sup>2</sup>  
Rez-de-jardin en duplex : environ 44 m<sup>2</sup> avec accès cour  
Premier étage : appartement d'environ 57 m<sup>2</sup>  
Deuxième étage : appartement d'environ 49 m<sup>2</sup>

Performance énergétique remarquable pour du bâti ancien

Tous les logements ressortent en classes C et D, avec des émissions de gaz à effet de serre exceptionnellement faibles (A et B, soit 4 à 7 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an). Aucun lot n'est classé passoire énergétique : pas de travaux énergétiques obligatoires, pas de contrainte de location. L'isolation intérieure, le double vitrage et la VMC moderne assurent un confort durable. Chauffage électrique à inertie et ballons d'eau chaude électriques sur l'ensemble.

Situation locative et rentabilité

Les quatre logements sont actuellement loués, avec baux en cours et locataires en place. Toutes les

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES