



DOSSIER INVESTISSEUR

# Appartement loué

## *Annecy* · 74000

T4 de 74 m<sup>2</sup> — 19, rue du Bel Air, 74000 Annecy

PRIX HAI

INVESTISSEMENT LOCATIF CLÉ EN MAIN

Bien vendu occupé · Bail non meublé — échéance novembre 2028

300 000 €

## RÉSUMÉ DE L'INVESTISSEMENT

# Un T4 familial loué au cœur d'Annecy

Appartement T4 de **74 m<sup>2</sup>** situé au rez-de-chaussée d'une copropriété recherchée d'Annecy, l'une des villes les plus attractives de Haute-Savoie. Le bien est vendu **occupé avec locataire en place**, permettant une perception immédiate des loyers dès l'acquisition. Trois chambres, séjour, cuisine équipée et balcon : un produit familial idéal pour une location nue pérenne.

## LES CHIFFRES CLÉS

PRIX DE VENTE HAI

**300 000** €

RENTABILITÉ BRUTE

**5,4** %

LOYER ACTUEL (CC)

**1 350** € / mois

REVENUS LOCATIFS ANNUELS

**16 200** € / an

CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

**~200** € / mois

TAXE FONCIÈRE

**En pièce jointe**

**Bail** : location nue en cours — échéance novembre 2028. Aucune vacance locative — revenus immédiats dès l'acquisition.

## — DESCRIPTION DU BIEN

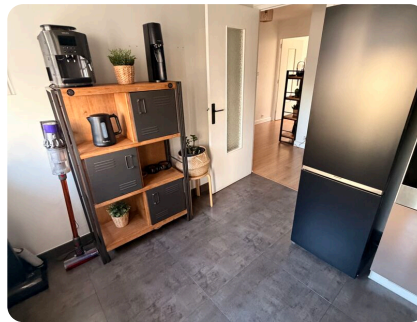
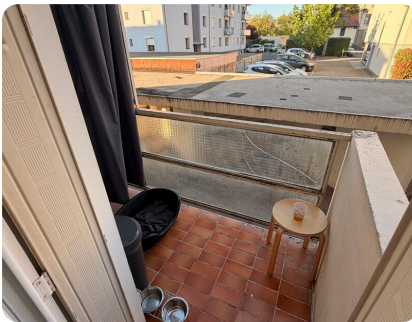
# Un T4 de 74 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée

## Composition

- ◆ Séjour
- ◆ Cuisine équipée
- ◆ 3 chambres
- ◆ Salle de bain (baignoire)
- ◆ WC séparés
- ◆ Balcon

## Caractéristiques

- ◆ Surface : 74 m<sup>2</sup>
- ◆ Étage : rez-de-chaussée
- ◆ Chauffage collectif gaz (répartition individuelle)
- ◆ Copropriété entretenue



## — LES ATOUTS DE L'INVESTISSEMENT

- ◆ Bien déjà loué — revenus immédiats
- ◆ Aucune vacance locative
- ◆ Secteur recherché à Annecy
- ◆ Produit familial (3 chambres)
- ◆ Balcon
- ◆ Copropriété entretenue
- ◆ Charges maîtrisées
- ◆ Gestion simplifiée

## — RENTABILITÉ

# Une rentabilité brute de 5,4 %

Loyer mensuel (charges comprises)	1 350 €
Revenus locatifs annuels	16 200 €
Prix d'acquisition HAI	300 000 €
Rentabilité brute	≈ 5,4 %

Une rentabilité solide pour un bien familial situé dans un secteur tendu d'Annecy, où la demande locative reste particulièrement soutenue toute l'année.

## — CHARGES &amp; FONCTIONNEMENT

- ◆ Chauffage collectif gaz (répartition individuelle par lot)
- ◆ Charges de copropriété : ~200 € / mois
- ◆ Entretien des parties communes
- ◆ Fonds travaux ALUR
- ◆ Gestion de copropriété
- ◆ Copropriété entretenue

## — À SAVOIR

Bien vendu occupé, au rez-de-chaussée. Le locataire est en place dans le cadre d'un bail non meublé dont l'échéance est fixée à **novembre 2028**. Les derniers documents de copropriété sont joints au dossier.

## — PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

# Diagnostic énergétique

DPE

**D**

GES

**E**DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE  
ÉNERGÉTIQUE**Classe D — GES E**

Détail complet en pièce jointe

Le DPE complet est joint au dossier. Un bien classé D offre une performance énergétique correcte pour ce type de copropriété.

## — PIÈCES JOINTES

● DPE complet

● Taxe foncière

● Derniers procès-verbaux d'AG

● Derniers appels de fonds de copropriété

## Agence 2 Savoie

Votre interlocuteur pour cet investissement

NÉGOCIATEUR

Mario Zelenika

TÉLÉPHONE

07 57 83 02 62

EMAIL

mario@2savoie.immo

SITE

www.2savoie.immo

MANDAT

Exclusif n° 262001



