



DOSSIER INVESTISSEUR

Appartement loué

Douvaine · 74140

Résidence Le Manoir — 65, avenue de Genève, 74140 Douvaine

INVESTISSEMENT LOCATIF CLÉ EN MAIN

Bien vendu occupé · Locataire en place jusqu'en juillet 2027

RIX HAI

125 000 €

Send element 

Send console errors (0)

RÉSUMÉ DE L'INVESTISSEMENT

Un actif locatif sécurisé en zone frontalière

Appartement d'environ 33 m² situé dans la résidence **Le Manoir** à Douvaine, commune recherchée du Chablais bénéficiant d'une forte attractivité grâce à sa proximité immédiate avec la frontière suisse et le bassin d'emploi genevois. Le bien est vendu **occupé avec locataire en place**, permettant une perception immédiate des loyers dès l'acquisition.

LES CHIFFRES CLÉS

PRIX DE VENTE HAI

125 000 €

RENTABILITÉ BRUTE

6,7 %

LOYER ACTUEL (CC)

700 € / mois

REVENUS LOCATIFS ANNUELS

8 400 € / an

CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

~160 € / mois

TAXE FONCIÈRE

En pièce jointe

Bail : location nue en cours jusqu'en juillet 2027 (reconduction possible). Aucune vacance locative — revenus immédiats dès l'acquisition.

— DESCRIPTION DU BIEN

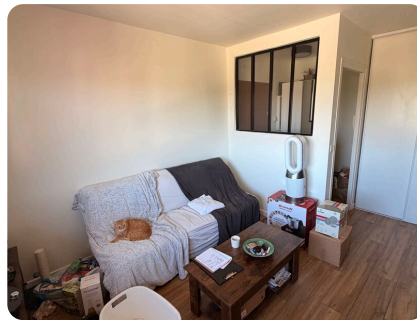
Un T2 fonctionnel d'environ 33 m²

Composition

- ◆ Pièce de vie
- ◆ Cuisine
- ◆ Salle d'eau avec WC

Annexes

- ◆ Place de parking extérieure
- ◆ Cave



— LES ATOUTS DE L'INVESTISSEMENT

- ◆ Bien déjà loué — revenus immédiats
- ◆ Aucune vacance locative
- ◆ Secteur frontalier recherché
- ◆ Forte demande locative
- ◆ Prix d'acquisition accessible
- ◆ Parking privatif
- ◆ Cave
- ◆ Gestion simplifiée
- ◆ Proximité immédiate de la Suisse
- ◆ Bassin d'emploi genevois

RENTABILITÉ

Une rentabilité brute de 6,7 %

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Loyer mensuel (charges comprises) | 700 € |
| Revenus locatifs annuels | 8 400 € |
| Prix d'acquisition HAI | 125 000 € |
| Rentabilité brute | ≈ 6,7 % |

Cette rentabilité est particulièrement intéressante pour un bien situé dans un secteur frontalier où la demande locative reste soutenue.

CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

- ◆ Chauffage collectif au fioul (répartition individuelle)
- ◆ Eau chaude collective
- ◆ Entretien des parties communes
- ◆ Gestion de copropriété
- ◆ Assainissement
- ◆ Fonds travaux ALUR

COPROPRIÉTÉ

La copropriété est administrée par **Foncia**. Des travaux concernant le réseau d'arrivée d'eau de la résidence ont été votés afin d'assurer la pérennité des installations. À ce jour, **aucun autre gros travaux n'est voté**. Les derniers procès-verbaux d'assemblée générale sont joints au dossier.

— PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Diagnostic & consommation

DPE

F

GES

F

DÉPENSES ANNUELLES D'ÉNERGIE
ESTIMÉES

660 € – 940 € / an

Le DPE complet est joint au dossier. Une amélioration de la performance énergétique pourra être envisagée à terme via des travaux d'isolation intérieure, **sans caractère obligatoire à ce jour.**

— PIÈCES JOINTES

● DPE complet

● Taxe foncière

● Deux 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° 262002

FLEX IMMO SAS – AGENCE 2 SAVOIE · 93 chemin de la Combe – 73420 Voglans

SIREN : 989 123 633 · Carte professionnelle : CPI73012025000000029 (CCI de la Savoie) · RCP : ALLIANZ IARD

Mandat exclusif n° 262002 · Document non contractuel établi à titre informatif pour l'investisseur.

