**Votre conseiller : Fabrice D'HAENE**
**La Madeleinoise**
149 RUE DU GENERAL DE GAULLE
59110 LA MADELEINE
fdhaene@la-madeleinoise-immo.fr
Tél : 03.20.14.07.07
Tél : 06 15 32 96 88
www.groupe-al-immobilierconseil.fr

# A VENDRE
# IMMEUBLE
# 180 m² env.

# ROUBAIX

# 174 000 €

## REFERENCE

| | |
|---|---|
| Référence : | **11430781** |

## DESCRIPTION

Situé à Roubaix, cet immeuble est une véritable opportunité pour les investisseurs.
Il se compose :

D'un local commercial actuellement loué 1 350 €/mois, offrant une rentabilité immédiate.

D'un appartement à l'étage, entièrement à rénover, laissant libre cours à vos projets : habitation principale, location classique ou meublée, colocation, ou encore revente après travaux.

Le tout est proposé au prix de 199 000 € FAI.

Un bien rare sur le secteur qui combine revenus locatifs sécurisés et potentiel de valorisation grâce à la rénovation.

À visiter sans tarder !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1730 à 2400 euros (année 2025).

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

E 282 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

E 61 kgeq CO2/m2.an

## CONNEXION INTERNET

Fibre : plus de 1 Gbit/s

## VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET

## CARACTERISTIQUES

**Surface de 180 m²**

**4 pièces**

**3 chambres**

**1 terrasse**

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

| | |
|---|---|
| Cuisine : | **SANS CUISINE** |
| Chauffage : | **INDIVIDUEL/GAZ** |
| Eau chaude : | **INDIVIDUEL/Chauffe eau gaz** |
| Eau froide : | **INDIVIDUEL** |

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

| | |
|---|---|
| Taxe foncière : | **3 247 €/an** |
| Travaux à prévoir : | **Gros travaux** |

## INFORMATIONS FINANCIERES

| | |
|---|---|
| Prix de vente : | **174 000 €** |
| Honoraires à charge : | **du vendeur** |
| Statut : | **Non soumis au statut de la copropriété** |

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :
- Proche bus
- Proche centre-ville
- Proche collège
- Proche commerces
- Proche lycée
- Proche métro

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

| | |
|---|---|
| Assainissement : | **Tout à l'égout** |