



Votre conseiller : Anaïs BAZOT  
**Chateau Chinon**  
5 RUE JEAN MARIE THEVENIN  
58120 CHATEAU CHINON VILLE  
a.bazot@morvan-patrimoine.com  
Tél : 03.86.85.12.12  
Tél : 06 20 28 90 65  
[www.morvan-patrimoine.com](http://www.morvan-patrimoine.com)



<p><br data-mce-bogus='1'></p>

## Référence

Référence : **500**

## Description

À vendre : immeuble de rapport idéalement situé au cœur de Moulins-Engilbert, offrant une gestion simplifiée et une attractivité locative intéressante grâce à des typologies variées

Emplacement stratégique : Hyper-centre, à proximité immédiate des commerces, des écoles et du pôle médical. Une situation privilégiée au sein d'une commune dynamique, située aux portes du Parc Naturel Régional du Morvan.

L'immeuble se compose de :

- \* 2 Studios meublés (20 m<sup>2</sup> et 22 m<sup>2</sup>) : Prêts à l'emploi, idéaux pour une clientèle mobile et/ou jeune.
- \* 1 Appartement T2 meublé (62,5 m<sup>2</sup>) : Grand séjour et cuisine équipée, offrant un bel agrément.
- \* 1 Appartement T3 (73 m<sup>2</sup>) : Le confort d'un grand logement avec une courrette privative.

Les atouts techniques :

- \* Menuiseries : PVC double vitrage sur l'ensemble du bâtiment.
- \* Gestion : Compteurs individuels (eau et électricité) pour une autonomie totale des lots.
- \* Structure : Bâtiment sain. Prévoir une révision de la toiture ainsi qu'une mise à jour du confort thermique (isolation) sur certains lots pour pérenniser et valoriser le patrimoine.

Idéal investisseur : Un produit rationnel permettant de diversifier les profils de locataires (actifs, couples, familles) tout en assurant un revenu locatif stable.

## Classe énergie et classe climat

**F** 406 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**C** 13 kgeq CO2/m2.an

## Connexion internet

DSL : de 20 à 100 Mbit/s  
DSL : de 6 à 25 Mbit/s

## Caractéristiques

	Surface de 177.7 m <sup>2</sup>		7 pièces
	3 chambres		4 salles
	1 stationnement		

## Aménagements intérieurs

---

Salles d'eau :	4
Chauffage :	INDIVIDUEL/ELECTRIQUE
Eau chaude :	Cumulus électrique/Cumulus électrique

## Impôts / taxes / travaux

---

Taxe foncière :	1 573 €/an
Informations financières	

Prix de vente :	146 000 €
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 école primaire	
- Proche lycée	

## Aménagements extérieurs

---

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





