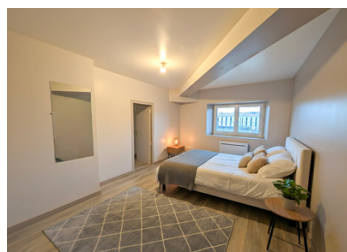


Lot de 3 appartements dans un immeuble de caractère – Investissement idéal, emplacement privilégié



## INFORMATION

Ville:	Limoux
Département:	Aude
Ch:	2
SdB:	3
Surface:	172 m <sup>2</sup>
Terrain:	0 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

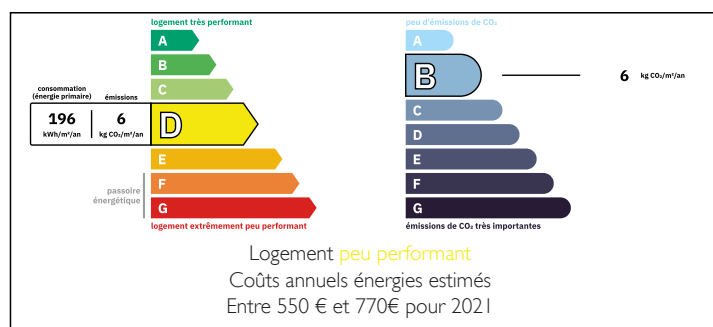
Ensemble de 3 appartements pour un investissement locatif à Limoux – Rentabilité intéressante et bon emplacement

Situé au 2<sup>e</sup> étage d'un immeuble en copropriété, cet ensemble d'appartements représente une opportunité d'investissement avec un rendement proche de 8 %, en tenant compte des charges et de la taxe foncière.

Le lot est composé ainsi :

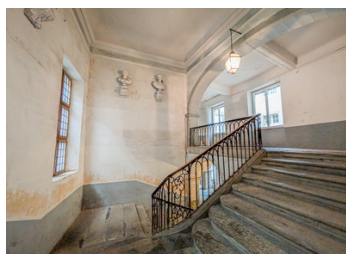
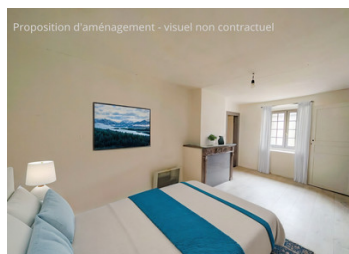
- un studio de 28 m<sup>2</sup> : loué depuis plus de 10 ans, loyer 370€/mois
- un T3 de 62 m<sup>2</sup> (une chambre + bureau) : loué 480 €/mois, excellent état et vue dégagée ;
- un T2 de 53 m<sup>2</sup> : à rénover (cuisine, salle de bain, fenêtres...). Une fois les travaux réalisés, il pourra être loué environ 450 €. Possibilité de l'agrandir grâce à une pièce attenante de 9 m<sup>2</sup>.

## 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

Les atouts de cet investissement :

- Rentabilité immédiate : Deux appartements déjà loués, assurant des revenus locatifs dès l'acquisition.
- Potentiel d'optimisation : Rénovation du troisième appartement = déficit foncier possible et valorisation du bien.
- Emplacement recherché : À deux pas de la place principale de Limoux, tout en étant dans un secteur calme avec stationnement facile.

Une belle opportunité pour un investisseur cherchant rentabilité, sécurité locative et potentiel de valorisation.

Située dans le Sud de la France, l'Occitanie est une région prisée pour sa qualité de vie, son climat ensoleillé et son riche patrimoine historique et naturel. Entre mer Méditerranée et montagnes des Pyrénées, elle séduit autant les touristes que les habitants grâce à ses vastes espaces naturels parfaits pour randonner, faire du vélo, ses vignobles réputés et son cadre de vie paisible.

Nichée dans la vallée de l'Aude, Limoux est une ville pleine de caractère, connue pour son climat doux, son ambiance conviviale et son patrimoine préservé. Elle est célèbre pour sa Blanquette de Limoux, un vin effervescent apprécié bien au-delà des frontières françaises, ainsi que pour son carnaval, l'un des plus longs au monde (3 mois de fêtes après Noël!).

Avec ses commerces de proximité, ses écoles, son offre culturelle dynamique et sa proximité avec Carcassonne, Limoux attire aussi bien les familles, les jeunes actifs que les retraités à la recherche d'un cadre de vie agréable.

L'investissement immobilier y est particulièrement intéressant, avec une demande locative soutenue, notamment grâce à la présence d'une population locale stable et...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 2653 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES