

Opportunité d'Investissement Stratégique : Cashflow Solide (4 Logements + Commerce), Emplacement Prime, Prêt p

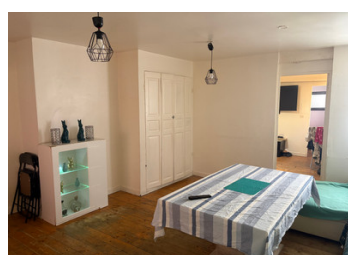
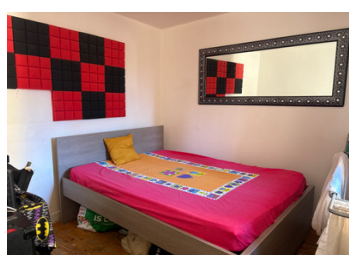
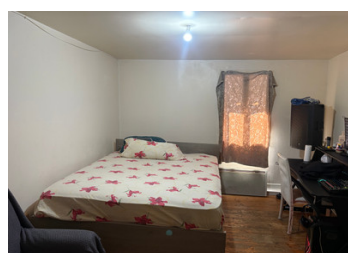


## INFORMATION

Ville:	Limoux
Département:	Aude
Ch:	10
SdB:	4
Surface:	135 m <sup>2</sup>
Terrain:	0 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Immeuble de rapport ancien en hyper centre de Limoux, entièrement loué, composé de 4 appartements et d'un local commercial avec petite cour intérieure. Très forte rentabilité historique, travaux de modernisation à prévoir offrant un important potentiel de valorisation pour investisseur souhaitant conjuguer revenus immédiats et stratégie patrimoniale à long terme.

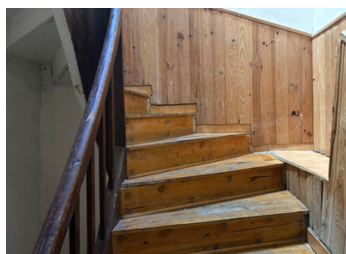


## DPE

DPE non requis.

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

Niché sur l'une des rues centrales les plus prisées de Limoux, cet immeuble mixte historique représente une opportunité d'investissement phare sur le marché dynamique des petites villes d'Occitanie. Entièrement loué avec 4 appartements résidentiels (mix T2, T3, T4) et un local commercial polyvalent en rez-de-chaussée donnant sur rue, il génère un flux de trésorerie solide et fiable dès le premier jour—idéal pour les investisseurs maîtrisant les régimes locatifs français. La petite cour semi-ouverte offre un espace extérieur rare en cœur de ville, favorisant la fidélité des locataires.

Son emplacement frappe par son équilibre parfait : à deux pas de la place principale de Limoux, des restaurants, commerces et services pour une vie quotidienne à pied, tout en étant suffisamment en retrait pour éviter le bruit des animations et de la vie nocturne. Cette configuration garantit de faibles taux de vacance et une demande soutenue de locataires longue durée. Bien que la structure ancienne nécessite des travaux ciblés (parties communes, performance énergétique avec amélioration DPE, électricité, fenêtres, intérieurs), elle offre un fort potentiel d'appréciation pour les propriétaires avisés. Étalez les rénovations pour aligner les loyers sur le marché et valoriser le capital.

Que vous placiez du capital dans un actif à haut rendement via SCI, envisagiez le local commercial pour votre propre boutique/café/bureau tout en percevant les loyers des étages, ou planifiez un repositionnement complet, cet immeuble s'inscrit dans les stratégies d'investissement françaises éprouvées : revenus immédiats sécurisés, création de valeur demain.

Bâti ancien typique du centre de...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 4250 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES