



**Votre conseiller : Maëlle ROUJAS**  
**LA FERTE GAUCHER**  
 23 rue de Paris  
 77320 LA FERTE GAUCHER  
 m.roujas@histoiresdhome.fr  
 Tél : 01.64.04.08.87  
 Tél : 06.88.39.50.88  
 www.lafertegaucher.histoiresdhome.fr

## A VENDRE IMMEUBLE - 140 m<sup>2</sup> env. - LA FERTE GAUCHER - 199 000 €



EXCLUSIVITÉ HISTOIRE D'HOME – IMMEUBLE DE RAPPORT AU CŒUR DE LA FERTÉ-GAUCHER

Investisseurs, ne manquez pas cette opportunité ! Idéalement situé en plein centre de La Ferté-Gaucher, à deux pas des commerces, des écoles et des transports, cet immeuble de rapport combine rentabilité et emplacement stratégique.

Local commercial de 49m<sup>2</sup> comprenant de plain pied : Une boutique lumineuse avec cabine essayages, une arrière boutique, une pièce archive et un WC. Loué 881euros/mois hors charges.

Appartement de 91m<sup>2</sup> de type T4 situé au premier étage, vous séduira par son volume et sa luminosité. Vous pourrez découvrir : Une pièce de vie spacieuse, une cuisine aménagée et équipée, une salle d'eau avec WC et une chambre confortable de 12 m<sup>2</sup>.

Au deuxième étage : une pièce palière desservant deux spacieuses chambres et un accès au grenier avec espace buanderie.  
 Loué 784euros/mois dont 15euros de charges.

Idéal pour un investissement locatif mixte (commerce + habitation) avec une rentabilité de 9,50%

Emplacement de premier choix, potentiel locatif assuré, faibles charges : un bien rare sur le marché local !

Contactez-nous dès maintenant pour organiser une visite et découvrir le potentiel de cet immeuble de rapport !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1970 à 2730 euros (année 2023).

### Aménagements extérieurs

Assainissement : **Tout à l'égout**

### Aménagements intérieurs

Cuisine : **AMENAGEE**

Salles d'eau : **1**

Chauffage : **INDIVIDUEL/ELECTRIQUE**

Eau chaude : **Cumulus électrique/Cumulus électrique**

Eau froide : **Cumulus électrique**

Caves : **1**

Greniers : **1**

### Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **1 087 €/an**

### Informations financières

Prix de vente : **199 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

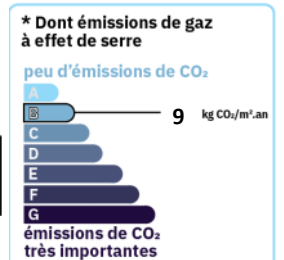
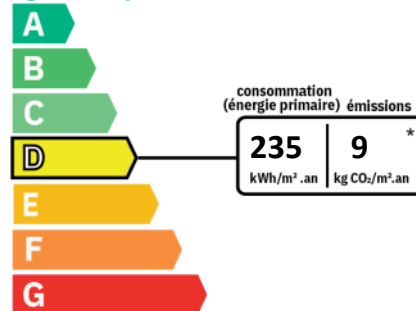
Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**

### Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **1 087 €/an**

### Classe énergie et classe climat

logement très performant



logement extrêmement consommateur d'énergie

## A VENDRE IMMEUBLE - 140 m<sup>2</sup> env. - LA FERTE GAUCHER - 199 000 €



Immeuble de rapport comprenant un local commercial et un appartement de type T4. Emplacement idéal, bonne rentabilité (9,5%), faibles charges. Opportunité rare pour investisseurs !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1970 à 2730 euros (année 2023).

### Environnement / emplacement

---



#### Ecole maternelle

ECOLE MATERNELLE (3 mins à pied)

---



#### Ecole primaire

ECOLE ELEMENTAIRE DU GRAND MORIN  
ECOLE PRIMAIRE PUBLIQUE (3 mins à pied)

---



#### Supermarché / Supérette

INTERMARCHE (3 mins à pied)  
T REX (3 mins à pied)

---

## Surfaces détaillées

Local commercial : **49 m<sup>2</sup>**

T4 : **91.1 m<sup>2</sup>**

## Caractéristiques



**Surface de 140 m<sup>2</sup>**



**6 pièces**



**3 chambres**



**1 salle**

## Informations financières

Prix de vente : **199 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**

## Informations sur la ville

LA FERTE GAUCHER est une ville de 4 820 habitants.

Côté immobilier, ses habitations sont réparties en 48% de maisons et 52% d'appartements.

Les catégories professionnelles sont composées de 0.8 % d'agriculteurs, 8.5 % d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise, 7 % de cadres, 19.8 % de professions intermédiaires, 31.2 % d'employés et de 32.7 % d'ouvriers.

Superficie : **17 km<sup>2</sup>**

Densité : **284 habitants/km<sup>2</sup>**

Nombre total de logements : **2 412**

Résidences principales : **2 064**

Résidences secondaires : **31**

Logements vacants : **318**

Part de logements loués : **56 %**

Part de logements sociaux : **21 %**

## Classe énergie et classe climat

**D** 235 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**B** 9 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an