



# EXCLUSIVITÉ SUR URT BORD D'ADOUR - BELLE BÂTISSE AVEC DEUX LOGEMENTS LOUÉS DE 102 M<sup>2</sup> HABITABLE, UN F3 ET UN F2, TROIS GARAGES EN REZ DE CHAUSSÉE SUR PARCELLE DE 2420 M<sup>2</sup>

**212 000 €** Honoraires inclus  
200 000 € Hors honoraires / Honoraires de 6.00% à la charge de l'acquéreur

Nouveauté

Prix en baisse

Coup de coeur

Exclusivité

102 m<sup>2</sup> 5 pièces



Votre conseiller immobilier: Mr HIRIGOYEN Martin 06 14 92 07 68



TRANSACTIONS, ESTIMATIONS

Description

64 & 40

# EXCLUSIVITÉ SUR URT BORD D'ADOUR - BELLE BÂTISSE AVEC DEUX LOGEMENTS LOUÉS DE 102 M<sup>2</sup> HABITABLE, UN F3 ET UN F2, TROIS GARAGES EN REZ DE CHAUSSÉE SUR PARCELLE DE 2428 M<sup>2</sup>. TRAVAUX À PRÉVOIR!

**Exclusivité Donzacq Immo** – Sur les bords de l'Adour, à 5 minutes du centre de Urt, découvrez cette bâtisse du début du siècle d'une surface habitable de 102 m<sup>2</sup>, édifée sur une belle parcelle de 2 428 m<sup>2</sup>.

**102 m<sup>2</sup> 5 pièces**

Numéro mandat **2350**

Actuellement, elle se compose à l'étage de : un T3 de 48 m<sup>2</sup> habitable, un T2 de 35 m<sup>2</sup>, tous deux loués avec bail vide de trois ans en cours, pour un loyer cumulé de **1 068 €/mois**.

En rez-de-chaussée : le T3 bénéficie d'un garage de 37 m<sup>2</sup>, le T2 d'un garage de 17 m<sup>2</sup>, un troisième garage libre de 30 m<sup>2</sup>, complété par un coin cuisine de 18 m<sup>2</sup> (possibilité d'aménager un studio).

**Les atouts :** Grande parcelle agréable, Rapport locatif intéressant, Locataires sérieux et bons payeurs, Compteurs eau et électricité individuels, Tableaux électriques refaits.

**À prévoir et à savoir :** Zone inondable (Adour à proximité, mais risque faible), Départ de termites localisé (traitement conseillé), Isolation générale à revoir (combles accessibles), Ravèlement de la façade à prévoir, Fosse septique obsolète (un devis sera fourni ; mise en conformité à la charge de l'acquéreur sous un an, mentionnée à l'acte notarié).

**Diagnostics :** DPE : en classe G pour la performance énergétique, en C pour le gaz à effet de serre.

- Audit énergétique en cours, obligatoire pour une future vente.
- Le petit plus : un ponton à réhabiliter est prévu aussi dans la vente.

**Honoraires : 6 % à la charge de l'acquéreur.**

Un beau projet pour qui souhaite se constituer un patrimoine locatif, idéal en prévision d'une retraite.

☐☐ Avant toute visite, un premier contact téléphonique est demandé afin d'échanger sur votre projet et votre financement. Une vidéo pourra ensuite vous être envoyée avant programmation d'une éventuelle visite.

☐☐ **Merci de ne pas déranger les locataires :** l'adresse complète sera communiquée via le site de l'agence. Vous gagnerez peut être du temps mais pas mon respect, sachez le!

## Informations principales :

Numéro mandat : 2350

Surface habitable : 102 m<sup>2</sup>

Nombre de pièces : 5

Surface du terrain : 2428 m<sup>2</sup>

Année de construction : 1900

Nombre de chambres : 3

## Les diagnostics :

Diagnostic de Performance Energétique (DPE)  
DPE : 470 kWh/m<sup>2</sup>/an



Emission de Gaz à Effet de Serre (GES)  
GES : 15 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

