



220 000 €

Au coeur de Bon Encontre - Immeuble de rapport de 470m<sup>2</sup> et Terrain de 1130m<sup>2</sup> .

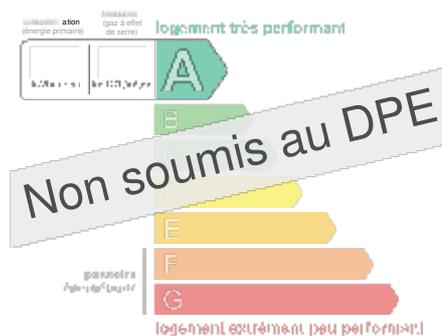
05 53 86 38 27

Nestenn Agen  
163 Boulevard du Président Carnot  
47000 Agen

## N° Mandat : 1665 / Réf : 1504

Idéal pour investisseurs ! Ensemble immobilier, de rapports locatifs, d'une surface totale de 470 m<sup>2</sup> composé de 4 lots, situé au coeur de la commune de Bon Encontre, bénéficiant d'une forte visibilité. Le premier lot, en rez-de-chaussée : un local commercial de 133 m<sup>2</sup> avec vitrines sur l'axe passant, places de parking devant et local indépendant sur l'arrière, pouvant faire office de local de stockage ou de garage. Le deuxième lot, au 1er étage : un appartement de type 2 de 50m<sup>2</sup> avec terrasse et garage, actuellement loué par un bail d'habitation avec un loyer de 490€ par mois. Le troisième lot, également au 1er étage : d'une surface habitable de 110 m<sup>2</sup>, appartement de type 4, avec terrasse et garage, actuellement loué par un bail d'habitation avec un loyer de 650.00€ par mois. Le quatrième lot : une grange fermée, de 90m<sup>2</sup> et louée 160€ par mois. Le tout sur un terrain de 1 130m<sup>2</sup>. Les POINTS FORTS : emplacement stratégique, le potentiel du local, pas de charges de copropriété, toiture contrôlée et en bon état. Bien rare sur le marché !

 4 chambres  470 m<sup>2</sup> habitables  Entre 1 072 m<sup>2</sup> et 1 184 m<sup>2</sup> de terrain



\* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge du vendeur

Bien proposé par BENEZIT Amandine. Agent commercial - RSAC : 880 461 959



**nestenn**  
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES