

# IMMEUBLE DE RAPPORT

143 m<sup>2</sup>

Numéro mandat  
**4973-AGENCEDUCHATEAU**

**97 000 €** Honoraires inclus

90 000 € Hors honoraires / Honoraires de 7.80% à la charge de l'acquéreur

**Description :** Au coeur du centre-ville de Gien, cet immeuble de rapport constitue une opportunité patrimoniale de premier ordre, alliant visibilité commerciale et potentiel de valorisation. Le rez-de-chaussée accueille un local commercial d'environ 87,9 m<sup>2</sup> bénéficiant d'une vitrine de 3,30 mètres, offrant une excellente exposition sur un emplacement recherché. À l'étage, deux appartements de type F1, d'environ 20 m<sup>2</sup> et 35 m<sup>2</sup>, entièrement aménagés, complètent l'ensemble et permettent d'envisager des revenus locatifs immédiats. Un grenier d'environ 45 m<sup>2</sup>, entièrement aménageable, représente un potentiel de développement supplémentaire particulièrement attractif. Un investissement rare au coeur de Gien, conjuguant rendement, emplacement stratégique et perspectives d'évolution.

Honoraires inclus de 7.78% TTC à la charge de l'acquéreur. Prix hors honoraires 90 000 €. Logement à consommation énergétique excessive : Classe énergie G, Classe climat C Montant moyen estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard, établi à partir des prix de l'énergie de l'année 2021 : entre 2540.00 et 3478.00 €. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr).

## Informations principales :

Numéro mandat : 4973-AGENCEDUCHATEAU

Surface habitable : 143 m<sup>2</sup>

Nombre de pièces : 0

Surface du terrain : 127

Année de construction :

Nombre de chambres : 0

## Les diagnostics :

Diagnostic de Performance Energétique (DPE)  
DPE : 612 kWh/m<sup>2</sup>/an



Emission de Gaz à Effet de Serre (GES)  
GES : 20 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

