FRANIMO

https://www.franimo.nl/te-koop/huis/frankrijk/plaats/trelissac-24750/7428388/

huis te koop Trélissac, Dordogne (Frankrijk)





Gelegen aan Avenue Michel Grandou 137 – 24750 Trélissac, wordt deze woning, volledig gerenoveerd in 2025 en met een A-label op het energieprestatiecertificaat (EPC), exclusief aangeboden door R. MARTINAUD – CAPIFRANCE. Met meer dan € 140.000 aan recente renovaties, waaronder een complete opknapbeurt en een nieuw dak, biedt dit zeldzame pand met twee onafhankelijke ingangen een uitzonderlijke investeringskans, die veiligheid, winstgevendheid en waardevermeerdering combineert. De zelfstandige begane grond (44 m²), bestaande uit twee kamers, een toilet, een doucheruimte en een berging, biedt de mogelijkheid om een onafhankelijke verhuurunit te creëren die € 400 tot € 500 per maand genereert, of om er een bedrijfsruimte te vestigen. Deze indeling biedt een aanzienlijk financieel voordeel: het is een bijzonder sterk argument voor het verkrijgen van een hypotheek, in een klimaat waarin projecten met aanvullend inkomen en gemengd gebruik zeer gewaardeerd worden door kredietverstrekkers. Het hoofdhuis (137 m²), met een lichte woonkamer van 44 m² met hoog plafond, een gloednieuwe, volledig uitgeruste keuken van 13,50 m², een privé houten terras van 25 m² en 2 tot 3 slaapkamers (17, 15 en 11 m²), kan zelf worden gehuurd voor € 900 tot € 1.000 per maand, afhankelijk van het gekozen project. (En voor wie de gehele ruimte wil optimaliseren in plaats van een kantoor te creëren, kan de mezzanine ook worden verbouwd tot maximaal 6 slaapkamers! Een uiterst zeldzame indeling in dit gebied, ideaal voor een groot gezin of elk project dat een grotere wooncapaciteit vereist). Het pand als geheel biedt de mogelijkheid tot dubbele winstgevendheid: • Onafhankelijke huurinkomsten: € 400 tot € 500 per maand • Huurinkomsten uit eigen woning: € 900 tot € 1.000 per maand Totaal potentieel: € 1.300 tot € 1.500 per maand, een zeldzaam rendement voor een gerenoveerd pand met energielabel A dat geen verdere werkzaamheden vereist. De locatie versterkt de aantrekkelijkheid verder: Ziekenhuis 3,1 km (6 min),

brandweerkazerne 2,7 km (5 min), bushalte 20 m, huisartsenpraktijk 83 m, wandelpad 150 m, basisschool 225 m, winkelcentrum La Feuilleraie 1,8 km (6 min). Een gewilde buurt, ideaal voor een stabiele clientèle: medisch en paramedisch personeel, brandweerlieden, studenten, jonge professionals en mensen in de vrije beroepen. Een veelzijdige, moderne, kosteneffectieve en perfect gelegen woning, die veiligheid, goede bereikbaarheid, financiële optimalisatie en waardestijging combineert. Het enige nadeel: geen garage. Onroerendezaakbelasting: circa € 2.000. Verwarming: lucht-lucht warmtepomp /airconditioning. Totale vloeroppervlakte: 181 m², inclusief circa 20 m² zolderruimte (plafondhoogte < 1,80 m). Deze ultracontemporaine woning is ontworpen voor mensen die voelen dat er een nieuw hoofdstuk aanbreekt. Een plek die een overgang, een project, een ambitie ondersteunt. Als deze stijl u aanspreekt, is het misschien tijd om vooruit te gaan, om een leefomgeving te creëren die inspireert, veiligheid biedt en uw waarde verhoogt. Hier is de sleutel niet alleen de deur… maar ook de sleutel tot uw volgende stap… Neem eerst per e-mail contact met mij op; ik stuur u dan de volledige specificaties. Les honoraires d'agence sont à la charge de l'acquéreur, soit 5,66% TTC du prix hors honoraires.Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www. georisques. gouv. fr.

gegevens woning

Franimo id:	**7428388**
referentie:	**340931923389**
nabij of in:	**Trélissac**
regio:	**Nouvelle-Aquitaine**
woningtype:	**huis**
kamers:	**7**
opp. woning:	**181 m2**
opp. terrein:	**170 m2**
prijs:	**€ 280.000**

contact

makelaar:	**Capifrance Martinaud**
naam:	**Richard Martinaud**
spreekt:	**niet opgegeven**
telefoon:	**0667104025**