



IMMOCEP

EXCLUSIF ET RARE: IMMEUBLE MIXTE DE RENDEMENT AU CENTRE DE VEYRIER

CH-1255 Veyrier | Village de Veyrier | **CHF 2'000'000.-**



L'environnement,

Parfaitement situé au cœur du village de Veyrier, ce petit immeuble profite d'un environnement calme et authentique tout en restant proche de Genève. Les transports publics assurent une liaison directe avec le centre-ville, tandis que les écoles, commerces de proximité, restaurants et services essentiels se trouvent à quelques minutes à pied. La qualité de vie est renforcée par l'ambiance chaleureuse du village et la proximité des espaces de loisirs.

L'immeuble,

L'état locatif annuel s'élève actuellement à CHF 65'000.-, hors le logement de 3 pièces actuellement vacant. Une fois cet appartement reloué, le revenu locatif total atteindrait environ CHF 80'000.-, correspondant à un rendement brut d'environ 4 %.

L'immeuble se trouve en bon état et est bien entretenu. Il comprend 4 lots, tous traversant et lumineux : une arcade commerciale, un duplex de 5 pièces au rez et 1^{er} étage, un appartement de 3 pièces au 1^{er} étage et un appartement de 5 pièces au 2^{ème} étage.

Arcade commerciale :

CARACTÉRISTIQUES

Référence: **5583249**

Type: **Immeuble mixte**

Disponibilité: **Immédiatement**

Surface terrain: **186 m²**

Année de construction: **1900**

Dernières rénovations: **1992**

Type de chauffage: **Gaz**

Installation chauffage: **Radiateur**



IMMOCEP

- Arcade traversante d'environ 40m² de 2 pièces avec terrasse côté Mairie (Est) :
 - Petite cuisine de bureau ;
 - WC.

Appartement 5 pièces :

- Duplex traversant au rez et 1^{er} étage avec terrasse et balcon côté Mairie (Est).

Appartement 3 pièces :

- Appartement traversant au 1^{er} étage ;
 - Chambre côté Eglise ;
 - Salon côté rue des Boulangers ;
 - Cuisine ouverte ;
 - Salle d'eau.

Appartement 5 pièces :

- Duplex traversant au 2^{ème} étage ;

Remarques supplémentaires :

- L'Indice de dépense de chaleur (IDC) moyen des 3 dernières années (2022-2024) se monte à 483 ;
- Le volume SIA de l'immeuble est d'environ 1200m³ ;
- Selon le recensement architectural de l'immeuble, l'immeuble a une valeur intéressante.
- La chaudière à gaz date de 2019 ;
- La dernière grande rénovation de l'immeuble date de 1992 ;
- Les deux appartements de 5 pièces sont en bon état. Le lot de 3 pièces nécessitera quant à lui des travaux de rafraîchissement mais peut être loué en l'état également.
- L'immeuble dispose de 3 caves, d'un local avec gravier et d'un local technique.

Plus d'information et organisation de visites sur demande.

CONTACT VISITE

Monsieur Philippe Degaudenzi
E-mail : info@immocep.ch
Mobile : +41 76 411 20 42
Commentaire : info@immocep.ch