



159 900 €

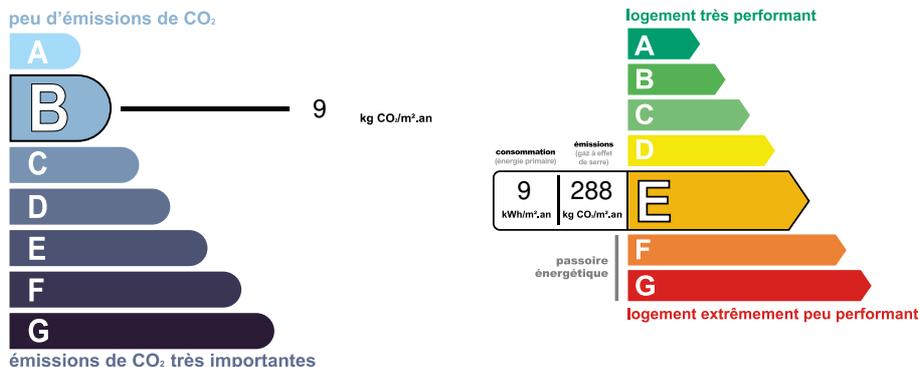
Immeuble à usage mixte centre ville de Baugé

02 41 44 01 32

Nestenn Beaufort en Anjou  
6 Rue de la poissonniere  
49250 Beaufort en Anjou

**N° Mandat : V5763 / Réf : V5763**

EXCLUSIVITE NESTENN Baugé Emplacement privilégié et rare ! Ensemble immobilier (local commercial avec trois appartements ) implanté dans la rue principale de Baugé avec la garantie d'une visibilité commerciale à 100% Local commercial Au-rez-de-chaussée (45.37m<sup>2</sup>), Bureaux, pièce détente, W.C (actuellement loué 400€/mois hors charges, bail commercial de 1an renouvelable depuis le 01/10/2023) DPE (D 186kwh/m<sup>2</sup>/an et A 5kg CO<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>/an) 1er appartement Au 1er étage (38.39m<sup>2</sup>), entrée, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains avec W.C . (actuellement loué 385€/mois hors charges, bail 3x6x9 depuis le 08/09/2023) DPE (G 421kwh/m<sup>2</sup>/an et C 13kg CO<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>/an) = DPE C (coût estimatif des travaux suite à l'audit énergétique environ 31 500€ pour obtenir la lettre A) 2ème appartement Au 2ème étage (40.72m<sup>2</sup>), entrée, séjour, cuisine, une chambre avec placard, salle de bains et W.C (actuellement loué 375€/mois hors charges bail 3x6x9 depuis le 05/08/2023) DPE (G 447kwh/m<sup>2</sup>/an et C 14kg CO<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>/an) = DPE C (coût estimatif des travaux suite à l'audit énergétique environ 20 200€ pour obtenir la lettre A) 3ème appartement Au 3ème étage (38m<sup>2</sup>) entrée avec placard, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains et W.C (actuellement loué 340€/mois hors charges bail 1 an renouvelable depuis le 01/07/2022) DPE (G 447kwh/m<sup>2</sup>/an et C 14kg CO<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>/an) = DPE C (coût estimatif des travaux suite à l'audit énergétique environ 20 200€ pour obtenir la lettre A) \*Interphone \*Compteur Linky pour les communs \*Compteur Eau général dans la cave \*Compteurs Eau (divisionnaire) et Linky pour chaque appartement \*Eligible au programme Maison Coeur de Ville (aide à la rénovation énergétique) Les + de ce bien immobilier : -éligible à la fibre -écoles, collèges, maison des services, maison médicale à pied -centre ville avec commerces et services à pied -cinéma et associations sportives et culturelles -piscine, voie verte à proximité -Golf de Baugé un par 72 de 5947 mètres vallonné -les Châteaux de la Loire, Forêt domaniale, Zoo de la Flèche -30 minutes d'Angers et Saumur. -Proche autoroute A11 et A85. -Gare SNCF Angers et Saumur. -Aéroport d'Angers Marcé. N'attendez plus, prenez rendez-vous avec Sébastien. Contactez votre agence de Baugé en Anjou au 02.41.84.39.98 Sébastien Chupin Agent Commercial 503879686 RSAC Angers - EI « Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) ». Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques du logement et pour utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) entre 2 020 € et 2 760 € au 01/01/2021.

\* Prix hors honoraires agence : 150 000 €

\* Les honoraires seront intégralement à la charge de l'acquéreur.

\* Honoraires: 6.6% TTC

Bien proposé par CHUPIN Sébastien. Agent commercial - RSAC : 503879686



**nestenn**  
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIERES