



## T2 de 44 m<sup>2</sup> transformable en 2 studio - spécial investisseur malin hyper-centre de La Rochelle

LA ROCHELLE 17000

**225 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
VERSAILLES**

42 rue Carnot  
78000 VERSAILLES

**0130976000**

## T2 de 44 m<sup>2</sup> transformable en 2 studio - spécial investisseur malin hyper-centre de La Rochelle

Investisseur malin : ce bien ne s'adresse qu'à ceux qui savent lire entre les lignes.

En hypercentre de La Rochelle, à quelques minutes à pied de la place de Verdun et du Vieux-Port, cet appartement de 44 m<sup>2</sup> situé au 1er étage d'une petite copropriété illustre parfaitement ce que seuls certains investisseurs savent exploiter : une opportunité qui ne se révèle pas dans la typologie, mais dans l'usage.

Le raisonnement est volontairement sobre : à l'achat un T2 se traite à un mètre carré moins élevé qu'un studio. À la location, l'équation s'inverse naturellement : le mètre carré d'un studio se loue plus cher que celui d'un T2. Ce décalage, connu de ceux qui pratiquent, constitue ici le coeur de la création de valeur.

Concrètement :

La configuration de ce bien, lisible pour un oeil exercé, offre deux entrées indépendantes sur le palier, deux espaces distincts, avec arrivées et évacuations d'eau déjà existantes. Après une reconfiguration maîtrisée, le bien peut être exploité en deux unités locatives autonomes, sans compromis sur l'emplacement ni sur la liquidité future.

Nous sommes sur un actif central, calme, porté par une demande locative constante et sécurisé par un DPE classé C. Un bien que l'on arbitre avec méthode, que l'on conserve pour sa performance, et que le

marché saura toujours reprendre.

Ce n'est pas une opportunité visible. C'est une opportunité lisible. Et cette nuance fait toute la différence.

Un actif réservé aux investisseurs qui savent que la performance ne se trouve jamais là où tout le monde regarde.

44 m²

2 pièce(s)

1 chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Etage  | 1                       |
| Nombre étages  | 2                       |
| Bien en copropriété                                  | Oui                     |
| Nb Lots Copropriété                                  | 3                       |
| Charges annuelles (ALUR)                             | 1000 €                  |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | coproEnCourConstitution |
| Salle(s) de bains                                    | 1                       |
| WC   | 1                       |
| Cuisine  | Ouverte Aménagée        |
| Exposition Séjour                                    | Ouest                   |
| Type Chauffage                                       | Individuel              |
| Mécanisme Chauffage                                  | Convecteurs             |
| Eau chaude   | Ballon électrique       |
| Etat intérieur                                       | Bon                     |
| Diagnostic Energétique                               | Oui                     |

## Photos du bien

