



À VENDRE

Réf. VTE-APP-057

MAISON · 235 IMPASSE DES PASSEROUNS 30000 NÎMES, 30000 NIMES

Nîmes — Villa + 2 gîtes et maison à finir

990 000 €

soit 1 980 €/m²

500 m²

SURFACE

6 000 m²

TERRAIN

1 980 €/m²

PRIX / M²

DESCRIPTION

Nîmes — Villa + 2 gîtes loués et une maison à finir , revenu 70 900 €/an, extension possible

À 5 min du centre de Nîmes, propriété d'exception sur 6 040 m² : une villa, 2 gîtes déjà loués et une maison à finir (fondations faites) pour créer 2 gîtes supplémentaires. Revenu locatif constaté : ≈70 900 €/an.

Le bien comprend :

- Une villa de 240 m² (4 chambres, 3 salles d'eau), jardin paysager, terrasses carrelées et piscine, actuellement louée en courte durée (150 €/nuit basse saison, 330 €/nuit en juillet-août)
- Deux appartements indépendants avec terrasse et parking, déjà exploités en gîtes (60 €/nuit et 50 €/nuit)
- Une maison de 97 m² dont les fondations sont réalisées (devis de finition : 200 000 €), pouvant accueillir deux gîtes supplémentaires à 60 €/nuit chacun
- Équipements écologiques : récupération d'eau de pluie (240 m³), panneaux photovoltaïques, climatisation réversible
- 3 garages, dépendance privative avec sauna et salle de sport

DPE B (89 kWh) — GES A (9 kWh) Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1300€ et 1810€ par an. « Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr ».

Rentabilité : Revenu locatif actuel constaté (villa + 2 appartements, occupation ≈65-70%) : ≈70 900 €/an, soit près de 7,3% de rentabilité sur le prix demandé. Avec l'achèvement de la maison et ses deux gîtes : potentiel global ≈100 300 €/an.

Pourquoi Nîmes : Contrairement aux zones littorales désertées hors saison, Nîmes offre une activité touristique et culturelle toute l'année (Arènes, Feria de Pentecôte, Jeudis de Nîmes) et un accès rapide au Pont du Gard...

CARACTÉRISTIQUES

Surface habitable **500 m²**

Terrain **6 000 m²**

GALERIE PHOTOS



Intéressé par ce bien ?

Contactez Nîmes Agence pour organiser une visite.

09 78 80 74 90

nimesagence@gmail.com · nimesagence.com