



354 000 €

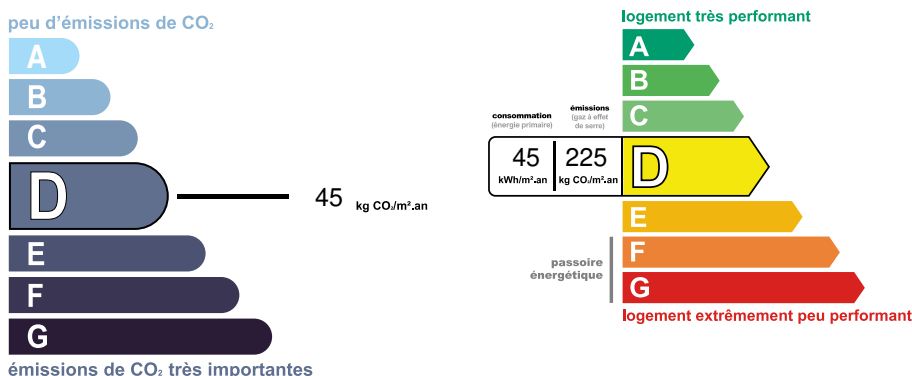
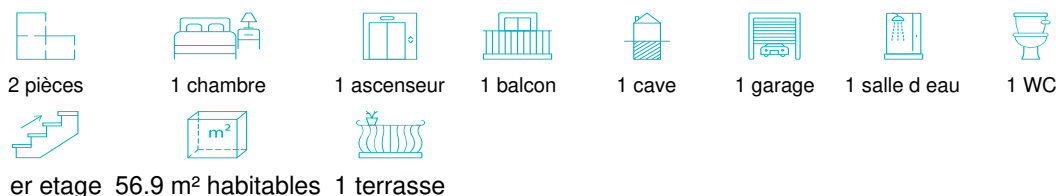
APPARTEMENT RUEIL-MALMAISON  
PLAINE GARE 2 PIECES 1 CHAMBRE  
TERRASSE 10m2 ET BOX

01 76 35 08 36

Nestenn Rueil Malmaison  
6 boulevard du Maréchal Joffre  
92500 Rueil Malmaison

**N° Mandat : 515 / Réf : 931**

\*\*\* VISITE VIRTUELLE 360° DISPONIBLE SUR CETTE ANNONCE \*\*\* NESTENN Rueil-Malmaison vous propose, à la vente, un appartement 2 pièces de 57m<sup>2</sup>, dans une rue à sens unique, face au cœur de ville de Rueil-Malmaison et à 10-15 min à pied de la gare RER. Dans une résidence de 1975, sécurisée (avec portail automatique) et très bien entretenue (gros travaux récents), avec ascenseur. Situé au 1er étage (sur 3), avec ascenseur, cet appartement se compose : d'une entrée, un double séjour (28m<sup>2</sup>) donnant sur une grande terrasse (10m<sup>2</sup>) orientée Ouest, une cuisine indépendante aménagée, un dégagement avec placards, une chambre avec placard (13m<sup>2</sup>) donnant également sur la terrasse, une salle d'eau, WC séparé avec lave-mains. Le plus : un box (en sous-sol) vendu avec l'appartement. Une cave. Pour un investissement locatif : loyer mensuel 1.100€ à 1.150€ charges comprises (rentabilité brute : 3,7%). PAIEMENT DU LOYER GARANTI LE 5 DU MOIS, dès la mise en place du premier locataire. Charges de copropriété : 208 € / mois Coûts d'énergie estimés entre 77€ et 109€ par mois (en fonction des caractéristiques du logement, pour une utilisation standard sur 5 usages - chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires). Connexion internet : appartement raccordé à la fibre optique (débit maximum en réception : 1 Gbit/s et plus, via Bouygues, Free, Orange, SFR, Coriolis et MilkyWan - selon données ARCEP au 30/06/2023). Taxe foncière : 1.168€ par an.



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 920 € et 1 310 € au 01/01/2021.

\* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge du vendeur