



Maison avec Local Commercial , Gros Potentiel à Transformer en grande maison familiale ou potentiel locatif

HERBIGNAC 44410

315 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET
GUÉRANDE**

17 rue de la juiverie
44350 GUÉRANDE

02 85 95 94 81

Maison avec Local Commercial , Gros Potentiel à Transformer en grande maison familiale ou potentiel locatif

À vendre : belle maison sur Herbignac / Guérande

Maison avec local commercial

Gros potentiel à transformer en grande maison familiale, ou projet à fort potentiel locatif pour investisseurs avec une grande flexibilité de réaménagement des espaces.

Située dans un hameau calme à deux pas des villes dynamiques de Herbignac et Guérande et à quelques kilomètres des plages de Pénestin / Pen Bé / La Baule et Pouliguen, cette maison de 87 m² habitable et l'espace commercial de 87 m² offrent de multiples possibilités d'aménagements pour une surface totale de 174 m² environ sur un terrain de 138 m².

Ce bien est complété par des combles aménageables, une cave et quatre places de parking.

Le bien se compose :

D'un local commercial en rez-de-chaussée, avec autorisation de l'urbanisme pour une mutation en espace habitable selon vos projets.

Idéal pour un projet d'extension ou de transformation.

D'un espace résidentiel à l'étage, entièrement refait à neuf en 2023.

Avec sa superficie de 174 m², ce bien offre un gros potentiel pour les investisseurs ou les particuliers

cherchant à allier habitation et activité professionnelle, ou pour réaliser un projet de transformation.
Ce bien est proposé au prix de : 315 000 € (Fai)

Appelez-nous vite pour organiser une visite et saisir cette belle opportunité.

174 m²

6 pièce(s)

1
chambres

1 sdb

4 parking(s)

Fiche technique du bien

Exposition	Est
Lotissement	Non
Nombre étages	2
Distance Commerces	6 km
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	2
Cuisine	Indépendante Aménagée
Exposition Séjour	Est
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur

Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Rénové
Cheminée	Conduit existant
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	4
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Oui
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2024-09-24 02:10:12
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	134 kWh/m2 par an
Ce qu'on aime agence	Maison avec fort potentiel, idéale pour un réaménagement au goût de chacun. RDC de 88 m ² convertible en habitation, 1er étage rénové de 87 m ² avec séjour, chambre, cuisine et salle de bain, et combles aménageables de 87 m ² . Grands espaces de vie offrant de nombreuses possibilités.

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1140€ et 1600€ au 24/09/2024

Photos du bien



