



## IDEAL INVESTISSEUR PROFESSIONNEL, FORT POTENTIEL

AYTRE 17440

**995 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET AYTRÉ  
PAYS ROCHELAIS

28 Avenue Edmond Grasset  
17440 AYTRÉ

05 48 17 26 50

## IDEAL INVESTISSEUR PROFESSIONNEL, FORT POTENTIEL

Ensemble immobilier mixte 500 m<sup>2</sup> exploitables Zone artisanale Belle Aire (Aytré / La Rochelle)

Idéalement situé dans la zone artisanale Belle Aire à Aytré, à proximité directe de l'axe La Rochelle et Rochefort, cet ensemble immobilier de 500 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 2 500 m<sup>2</sup> constitue une opportunité rare pour développer ou regrouper des activités professionnelles :  
pôle médical / paramédical, bureaux tertiaires, cabinet pluridisciplinaire, coworking, artisan, siège social, investissement locatif.

1. Locaux professionnels 224 m<sup>2</sup> - 7 bureaux (actuellement loués en baux d'un an) + cave.

Immeuble actuellement exploité en pôle santé & bien-être, parfaitement adapté pour un usage professionnel immédiat.

Rez-de-chaussée:

-Hall d'accueil

-3 bureaux de 20 m<sup>2</sup>, 15 m<sup>2</sup> et 70 m<sup>2</sup> (idéal salle de soins groupés / coworking / open-space)

-Cave de 30 m<sup>2</sup> (stockage, archives, matériel technique)

Étage:

-Palier distribuant 3 bureaux supplémentaires (15 m<sup>2</sup> chacun)

Entrée indépendante:

-Bureau isolé donnant sur un espace arboré (consultations confidentielles, espace direction)

Atouts pour les professionnels :

Accès facile depuis la rocade

Stationnements dédiés

Volume important de bureaux modulables

Entrée indépendante pour plusieurs activités

2. Habitation / Locatif / Bureaux 273 m<sup>2</sup> modulables

Maison d'architecte pouvant être exploitée selon plusieurs configurations :

-Habitation principale avec logement de fonction

-Extension de bureaux / salles de réunion

-Création d'un pôle professionnel + hébergement (praticiens, stages, retraites, formations)

-Division en unités locatives professionnelles

Rez-de-chaussée

Grande entrée

Cuisine aménagée équipée + cellier (transformable en office / salle de pause)

Vaste séjour lumineux avec cheminée (idéal espace détente / salle de formation)

Suite parentale (ou grand bureau)

Salle d'eau, rangements, 2 WC

Cave enterrée de 23 m<sup>2</sup>

Dépendance T2 63 m<sup>2</sup> (entrée indépendante)

Fort potentiel professionnel ou locatif :

Accueil clientèle

Cabinet indépendant

Bureau de direction

Logement de fonction

Étage

Mezzanine de 21 m<sup>2</sup>

3 chambres (transformables en bureaux)

Salle d'eau avec WC

Équipements utiles aux pros

Climatisation intégrale

Panneaux solaires couvrant env. 50 % des consommations

Adoucisseur

Isolation naturelle de qualité pour un usage continu

3. Extérieurs & infrastructures professionnelles

Parking goudronné 6 places

Garage double + 2 ateliers (idéal artisans / stockage matériel professionnel)

Jardin arboré avec terrasse et plan d'eau (valorisant pour un pôle bien-être, formation, séminaires)

Spa couvert, puits, éolienne.

Possibilité d'acquérir les bâtiments indépendamment:

Maison d'habitation 273m<sup>2</sup> 650 000€

Local professionnel 224m<sup>2</sup> 500 000€

497 m<sup>2</sup>

1 parking(s)

---

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Non
Année construction	1975
Nombre places parking	1

---

Photos du bien





