



## Local Commercial avec appartement à l'étage

HERBIGNAC 44410

**245 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
GUÉRANDE**

17 rue de la juiverie  
44350 GUÉRANDE

**02 85 95 94 81**

## Local Commercial avec appartement à l'étage

Excellente opportunité pour commerce et/ou habitation !

Idéalement situé à proximité de l'axe Herbignac - Guérande, ce bien bénéficie d'un emplacement stratégique offrant visibilité et accessibilité.

Au rez-de-chaussée, vous découvrirez un local commercial de 87 m<sup>2</sup> composé d'un espace ouvert, parfait pour un stockage, un espace de rangement pour matériel professionnel ou un atelier.

Au premier étage, un appartement confortable de 87 m<sup>2</sup>, entièrement refait en 2023, vous offre un cadre de vie moderne et agréable.

Besoin de plus d'espace ? Le 2ème étage propose des combles entièrement aménageables, avec la possibilité de doubler la surface habitable selon vos projets.

Côté pratique, le bien dispose de quatre places de stationnement réservées, situées juste devant l'habitation.

Pour votre quotidien, vous profiterez de la proximité de tous les commerces à Herbignac.

Et pour vos moments de détente, les plages de Pen-Bé et Pénestin sont accessibles en 10 minutes seulement.

Ne manquez pas cette occasion unique d'allier vie personnelle et professionnelle en un seul lieu.

174 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

1  
chambres

1 sdb

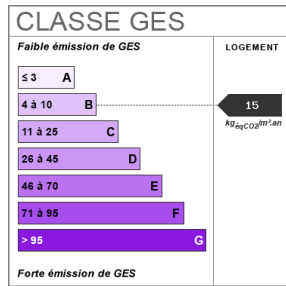
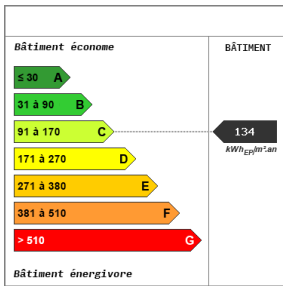
4 parking(s)

## 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 21:14:18
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	15 kWh/m <sup>2</sup> par an
Conso Energ	134 kWh/m <sup>2</sup> par an
Ce qu'on aime agence	Maison avec fort potentiel, idéale pour un réaménagement au goût de chacun. RDC de 88 m <sup>2</sup> convertible en habitation, 1er étage rénové de 87 m <sup>2</sup> avec séjour, chambre, cuisine et salle de bain, et combles aménageables de 87 m <sup>2</sup> . Grands espaces de vie offrant de nombreuses possibilités.
Surface terrain	138 m <sup>2</sup>

## Bilan énergétique



## Photos du bien



