



Local Commercial avec appartement à l'étage

HERBIGNAC 44410

**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 un artisan ou un commerçant : parfait pour un espace de stockage et/ou un atelier.

Emplacement stratégique pour la vie professionnelle, situé à proximité de l'axe Herbignac, Guérande, permettant de rejoindre facilement et rapidement vos chantiers.

Local commercial au rez-de-chaussée : un espace ouvert de 87 m², idéal pour aménager un espace de stockage, un espace de rangement pour tout matériel professionnel ou un atelier.

Appartement confortable : au premier étage, un appartement de 87 m² entièrement refait en 2023.

Vous souhaitez plus d'espace : Au 2ème étage, les combles sont entièrement aménageables, avec la possibilité de doubler la surface habitable.

Facilité de stationnement : devant le bien, quatre places de stationnement sont réservées exclusivement à l'habitation.

Un petit jardin complète ce bien.

Pour la vie personnelle, accédez à tous les commerces, petits ou grands, à Herbignac.

Le week-end, profitez d'un bol d'air frais sur la plage de Pen-Bé ou Pénestin, à seulement 10 minutes.

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

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 14:34:50 |
| Diagnostic Energétique | Oui |
| Conso Energ | 134 kWh/m ² 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

