



## 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 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 14:34:50
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 m² convertible en habitation, 1er étage rénové de 87 m² avec séjour, chambre, cuisine et salle de bain, et combles aménageables de 87 m². Grands espaces de vie offrant de nombreuses possibilités.

## Bilan énergétique

