



## À vendre Local commercial + Appartement en duplex, centre de Baud

BAUD 56150

**250 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GRAND  
CHAMP**

58 Rue du Général De Gaulle  
56390 Grand-Champ

**0974360992**

## À vendre Local commercial + Appartement en duplex, centre de Baud

Découvrez cet ensemble immobilier en pierre, d'une surface d'environ 217 m<sup>2</sup>, idéalement situé en plein centre-ville.

? Au rez-de-chaussée : un local commercial actuellement occupé par un boulanger, offrant un revenu locatif immédiat et sécurisé.

? À l'étage : un appartement en duplex, accessible par escalier intérieur et extérieur, alliant charme et fonctionnalité.

L'espace de vie séduit par son séjour traversant lumineux, exposé sud / nord, une cuisine aménagée et équipée, trois chambres, ainsi que des sanitaires répartis sur les différents niveaux.

Côté confort :

? Chauffage au fuel avec radiateurs

? Production d'eau chaude par ballon électrique

? Conduit de cheminée existant

? Fenêtres PVC double vitrage

? Raccordement au tout-à-l'égout

? Stationnement extérieur à proximité immédiate.

? Emplacement privilégié : ici, tout se fait à pied ! Écoles, commerces, services, pharmacie? un cadre de vie pratique et recherché.

? Un bien rare en centre-ville, parfait pour un investissement locatif

D'un point de vue énergétique, pour cette maison les indices DPE et GES sont respectivement de classe E (222 kWh/m<sup>2</sup>/an) et de catégorie E (54 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an).

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

217 m <sup>2</sup>	7 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	1 sde
--------------------	------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord-Sud
Lotissement	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	SUD-NORD
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Ballon électrique

Cheminée	Conduit existant
Type de Stationnement	Extérieur
Date ERP	2025-11-28 11:12:58
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	222 kWh/m2 par an
Surface terrain	150 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

## Photos du bien

