



## OPPORTUNITÉ INVESTISSEUR : MURS COMMERCIAUX ET HABITATION EN PLEIN CŒUR DE MERDRIGNAC

Merdrignac 22230

**65 400 € \***

\* 65 400 € honoraires inclus

60 000 € Hors Honoraires

Honoraires : à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET CAULNES

1 Place de la Mairie

22350 Caulnes

**02 96 39 12 12**

## OPPORTUNITÉ INVESTISSEUR : MURS COMMERCIAUX ET HABITATION EN PLEIN CŒUR DE MERDRIGNAC

Situé sur un emplacement stratégique, en plein centre du bourg dynamique de Merdrignac, découvrez cet ensemble immobilier offrant un fort potentiel de valorisation.

Ce bien se compose de deux parties distinctes :

Au rez-de-chaussée : Un local commercial d'environ 37 m<sup>2</sup>, idéal pour une activité de proximité, un bureau ou un commerce bénéficiant d'une belle visibilité.

À l'étage : Un plateau d'environ 66 m<sup>2</sup> à rénover entièrement. Cet espace offre la possibilité de créer un appartement spacieux et indépendant (T2 ou T3), idéal pour de la location ou une résidence principale.

Les atouts de ce bien :

Emplacement n°1 : Proximité immédiate des commerces, services et parkings.

Double destination : Rentabilité locative intéressante avec la possibilité de louer séparément le commerce et le logement.

Projet sur mesure : Une surface totale d'environ 100 m² à réinventer selon vos besoins ou votre stratégie d'investissement.

Que vous soyez un entrepreneur souhaitant installer son activité avec son logement à l'étage, ou un investisseur à la recherche d'un projet de rénovation, ce bien est fait pour vous !

Ne manquez pas cette opportunité sur le secteur de Merdrignac.

37 m²

5 pièce(s)

## Fiche technique du bien

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| Diagnostic Energétique | Oui                     |
| Neuf - Ancien          | Ancien                  |
| Mode Chauffage         | Électrique, Aérothermie |
| Type Chauffage         | Individuel              |
| Mécanisme Chauffage    | Radiateur               |
| Surface terrain        | 84 m2                   |

## Photos du bien



