Local commercial Bar, Tabac en plein centre ville,, Les Landes-Génusson (85130) en France

Annonce **C1290270** mise à jour le **09 juin 2025**

Description de l'activité

Vendée - Landes-Génusson (85130) : Murs commerciaux avec logement situés dans un emplacement stratégique au cœur de la ville.

Cet ensemble immobilier alliant local commercial (en activité, bar-tabac) et habitation.

Superficie totale de 394 m².
Revenus locatifs actuels : 13 500 € / an.

Idéalement positionné dans un secteur dynamique, le bien offre un fort potentiel d'exploitation.

Descriptif du bien :

Au rez-de-chaussée :
- Local commercial de 102 m² comprenant :
- Une salle de bar de 60 m², spacieuse et lumineuse.
- Une salle de jeux de 42 m², idéale pour des activités complémentaires ou des événements.

Partie habitation (rez-de-chaussée) :
- Une grande cuisine de 25 m², conviviale et pratique.
- Un salon/séjour de 69 m², offrant un cadre de vie spacieux et confortable.

A l'étage :
- 3 chambres lumineuses et fonctionnelles.
- Une salle de bain confortable.
- Surface totale du logement : environ 84 m².

Points importants :
Travaux à prévoir :
- Quelques rénovations sont nécessaires pour valoriser le potentiel du bien (modernisation des espaces, mise aux normes éventuelle, etc).

Une estimation des coûts pourra être réalisée lors de la visite.

Revenus locatifs actuels :
- Le bien génère actuellement 13 500 € par an, offrant un rendement intéressant et la possibilité de le développer encore davantage.

Les atouts :
- Un bien polyvalent idéal pour une activité en place et possibilité de séparée pour logement locatif.
- Un emplacement stratégique pour maximiser la rentabilité locative.
- Grandes surfaces permettant des aménagements personnalisés.
- Le bien est parfait pour un investisseur cherchant à optimiser son patrimoine.

Fort potentiel pour un prochain projet réussi.

Un investissement avec du potentiel ou un espace polyvalent.

L'établissement est présenté au prix de 177 670 € HAI soit un prix net vendeur de 163 000 € et 14 670 €

TTC des honoraires en sus à la charge de l'acquéreur.

Surface commerciale : 102 m²

Surface totale : 394 m²

Loyer annuel : 46 000 TND
Logement de fonction présent : oui

Informations sur la cession

Raison de la cession :	Vente des murs par la propriétaire.
Type d'opération :	murs à vendre obligatoirement (locataire en place)
Prix :	**604 900 TND** FAI (prix de l'immobilier inclus)
Apport personnel nécessaire :	**272 400 TND**

Localisation

Localisation : **Pays-de-la-Loire**

Indication sur la localisation : **ville de (2 000 à 10 000 habitants)**

Photos

Il n'y a pas de photos pour cette annonce.