

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

Annonce **C1290270** postée le **12/décembre/2024**

### 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 m<sup>2</sup>.  
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 m<sup>2</sup> comprenant :
- Une salle de bar de 60 m<sup>2</sup>, spacieuse et lumineuse.
- Une salle de jeux de 42 m<sup>2</sup>, idéale pour des activités complémentaires ou des événements.

Partie habitation (rez-de-chaussée) :

- Une grande cuisine de 25 m<sup>2</sup>, conviviale et pratique.
- Un salon/séjour de 69 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

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 188 570 € HAI soit un prix net vendeur de 173 000 € et 15 570 € TTC d'honoraires en sus à la charge de l'acquéreur.

**Surface commerciale** : 100 m<sup>2</sup>

**Surface totale** : 394 m<sup>2</sup>

**Loyer annuel** : 13 500 €

**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  
Prix : **188 570 €** FAI (prix de l'immobilier inclus)  
Apport personnel nécessaire : **80 000 €**

### **Localisation**

---

Localisation : **Les Landes-Génusson (85130), Vendée, Pays-de-la-Loire**

Nombre d'habitants\* à Les Landes-Génusson : **2 343 ( sos villages )**

### **Photos**

---

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