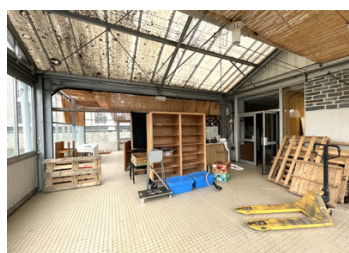


Locaux commerciaux polyvalents et spacieux, idéalement situés – bureaux, ateliers, grand hangar et parking.



INFORMATION

Ville:	Gouarec
Département:	Côtes-d'Armor
Ch:	0
SdB:	0
Surface:	396 m ²
Terrain:	2936 m ²



RÉSUMÉ

Anciennement exploité comme jardinerie, cet ensemble immobilier commercial polyvalent bénéficie d'un emplacement privilégié à proximité immédiate du centre de Gouarec. Le site offre de nombreuses possibilités d'exploitation et comprend plusieurs bâtiments, ainsi qu'un grand parking et une zone de livraison.

La propriété comprend un grand hangar industriel avec dalle béton, actuellement utilisé pour le stockage de céréales et divisé en trois parties distinctes, pour une surface totale de 482 m². De vastes espaces extérieurs permettent le stationnement de plusieurs véhicules ainsi que les livraisons.

Le bâtiment principal se compose d'un vaste hall d'entrée carrelé (36 m²), d'un vestiaire avec WC, et d'un couloir desservant deux bureaux de 13,33 m² et 15,84 m². S'y ajoutent une chambre froide

DPE

DPE non requis.

NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



DESCRIPTION

Une pièce avec vitrine et grandes portes doubles vitrées (83 m²) bénéficie d'un accès direct sur la rue, idéale pour une activité commerciale ou pour accueillir du public. Un local de stockage (17 m²) permet l'accès à l'étage par un escalier.

Le premier étage du bâtiment principal présente un fort potentiel pour des locaux du personnel ou un aménagement en logement, sous réserve des autorisations nécessaires. Il comprend une grande pièce (86 m²), un bureau (29,84 m²), une cuisine (16,40 m²) ainsi qu'une salle de bains à terminer.

Il s'agit d'une opportunité rare d'acquérir un site commercial hautement modulable, situé dans un environnement stratégique et facilement accessible.

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

NOTES