



## Local professionnel de 90M<sup>2</sup> en vente à VANNES

VANNES 56000

**231 000 € \***

\* 231 000 € honoraires inclus

220 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 5% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET LE HEZO**

35 Zone de Lann Vrihan

56450 Le Hézo

**02 97 62 43 33**

## Local professionnel de 90M<sup>2</sup> en vente à VANNES

QUARTIER CALME - Local professionnel (ou appartement) 4 PIÈCES AU CALME

Secteur "Palais des Arts" à VANNES (56000), nous vous proposons ce vaste Local Professionnel de 90 m<sup>2</sup>, au rez-de-chaussée d'une petite copropriété. Ce local professionnel (pour lequel une demande de changement de destination en habitation est également en cours, afin de répondre au plus grand nombre d'acquéreurs) est orienté au sud. Il compte à ce jour une entrée, un accueil, trois bureaux et des toilettes.

Pour une bonne isolation thermique, les fenêtres sont en aluminium à double vitrage avec des volets roulants.

Le local est situé à moins d'une minute des commerces. Des écoles du primaire et du secondaire se trouvent à moins de 10 minutes à pied, tout comme deux structures d'accueil pour les tout-petits. Côté transports en commun, il y a la gare Vannes à proximité. Il y a un accès à la nationale N165 à 1 km. Vous trouverez le cinéma Garenne de même qu'une bibliothèque à quelques minutes du logement. Des restaurants, des commerces, des boulangeries, deux supermarchés, des boucheries-charcuteries et des épiceries sont aussi accessibles. Enfin, le marché Place des Lices anime les environs.

Son prix de vente est de 231 000 €. Le prix net est de 220 000 €. Honoraires à la charge de l'acquéreur : 5 % soit 11 000 € TTC.

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).

N'hésitez pas à prendre contact avec votre agence immobilière Guy Hoquet LE HEZO pour une première visite de cet appartement en vente.

90 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Nombre étages	3
Distance Commerces	0.5 km
Distance Train	0.7 km
Accès Gare	2 min
Charges forfaitaires	250 €
Prestations / charges	250 euros / trimestre pour: Frais Syndic Square Habitat Assurances Siprore Fond taravux
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	13
Charges annuelles (ALUR)	750 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Non
Année construction	1970
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
WC	1

Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Convecteurs
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Accès handicapés	Oui
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	193 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

## Photos du bien

