



## Investissement rentable et sécurisé : Murs commerciaux loués dans la rue principale de Gretz-Armainvilliers

GRETZ ARMAINVILLIERS 77220

**179 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GRETZ  
ARMAINVILLIERS**

28/30 rue de Paris  
77220 GRETZ ARMAINVILLIERS

**0164420971**

## Investissement rentable et sécurisé : Murs commerciaux loués dans la rue principale de Gretz-Armainvilliers

Opportunité rare d'acquérir les murs commerciaux de ce local, idéalement situé dans la rue principale du centre-ville de Gretz-Armainvilliers, au sein d'un immeuble de seulement 4 lots. Ce bien, déjà loué à une entreprise fiable, est parfait pour un investisseur souhaitant un revenu locatif sécurisé. Le locataire actuel est La Centrale du Store, une société renommée dans la vente et l'installation de stores et fermetures depuis 1975.

Pourquoi investir dans ces murs commerciaux ?

Emplacement stratégique : Local bénéficiant d'une grande visibilité dans la rue la plus fréquentée du centre-ville, idéal pour une activité commerciale florissante.

Locataire fiable : La Centrale du Store, acteur clé du secteur, assure un loyer stable et pérenne.

Bail longue durée : Bail commercial de 9 ans signé en janvier 2020, garantissant des revenus locatifs jusqu'en 2029.

Revenu locatif attractif : Loyer hors charges de 982,50 € par mois, avec une provision pour charges de 50 €, soit un revenu annuel de 11 790 € HT.

Rendement intéressant : Avec un prix de vente de 179 000 €, cet investissement offre un rendement brut de 6,6 %, un excellent rapport pour des murs commerciaux.

Charges faibles : Les charges de copropriété sont particulièrement faibles, à seulement 250 € par an, permettant d'optimiser la rentabilité nette.

Accès facile : Proximité immédiate du RER E reliant Gretz-Armainvilliers à Paris, ainsi qu'à moins de 20 km de la gare TGV de Marne-la-Vallée et des aéroports de Roissy et Orly.

Prix : 179 000 €

Attention : Ce sont les murs commerciaux qui sont à vendre, et non le fonds de commerce. Ce local, déjà loué à un locataire sérieux, constitue une opportunité d'investissement clé pour générer des revenus passifs stables, avec un emplacement stratégique en centre-ville et des charges réduites.

Contactez-nous dès aujourd'hui pour plus d'informations ou pour organiser une visite !

42 m<sup>2</sup>

## Fiche technique du bien

|                                                      |                                                                                      |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Exposition                                           | Est                                                                                  |
| Nombre étages                                        | 2                                                                                    |
| Distance Train                                       | 2 km                                                                                 |
| Accès RER                                            | 3 min                                                                                |
| Accès Gare                                           | 2 min                                                                                |
| Provision sur charges                                | 50 €                                                                                 |
| Prestations / charges                                | electricité des parties communes, assurance, syndic bénévol, provisions d'eau froide |
| Régime fiscal                                        | Droits d'enregistrement                                                              |
| Bien en copropriété                                  | Oui                                                                                  |
| Nb Lots Copropriété                                  | 4                                                                                    |
| Charges annuelles (ALUR)                             | 250 €                                                                                |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours                                                            |
| Diagnostic Energétique                               | Non                                                                                  |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien



