



EN EXCLUSIVITÉ ? Immeuble mixte commerce / habitation à Romainville

ROMAINVILLE 93230

483 000 € *

* 483 000 € honoraires inclus
460 000 € Hors Honoraires
Honoraires : 5% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET
ROMAINVILLE

7 Boulevard Henri Barbusse
93230 ROMAINVILLE

01 86 04 18 80

EN EXCLUSIVITÉ ? Immeuble mixte commerce / habitation à Romainville

Votre agence Guy Hoquet Romainville vous propose en exclusivité un immeuble à usage mixte, idéalement situé à quelques pas du métro Carnot et face à la future station du tramway T1, dans un secteur en plein essor bénéficiant d'un fort potentiel de valorisation.

Cet ensemble immobilier se compose d'un local commercial à usage de restauration avec extraction, ainsi que de deux appartements vacants situés au dernier étage, offrant une opportunité rare aussi bien pour un investisseur que pour un acquéreur souhaitant combiner exploitation commerciale et rendement locatif.

Au rez-de-chaussée : un local commercial d'environ 43 m²

Actuellement aménagé pour une activité de restauration, ce local bénéficie d'une extraction, d'une belle vitrine linéaire offrant une excellente visibilité commerciale, ainsi que d'un droit à l'étalage, permettant l'aménagement d'une terrasse / véranda extérieure.

Il dispose également d'un patio privatif d'environ 20 m², véritable atout pour l'exploitation, ainsi que de sanitaires et d'une réserve en sous-sol, offrant un espace de stockage complémentaire.

Au dernier étage : deux appartements vacants, juridiquement indissociables mais exploitables séparément

Ces deux logements peuvent être loués indépendamment et offrent un revenu locatif annuel estimé à 13

068 € hors charges, conforme à l'encadrement des loyers.

Ils se composent comme suit :

Studio de 19,02 m² (loi Carrez) comprenant une entrée, des rangements, une pièce de vie, une kitchenette ainsi qu'une salle d'eau avec WC.

Appartement 2 pièces de 28,12 m² (loi Carrez) comprenant une entrée, des rangements, un séjour avec cuisine ouverte, une chambre ainsi qu'une salle d'eau avec WC.

Un emplacement stratégique, idéal pour capter une clientèle de proximité comme de passage, combiné à un fort potentiel locatif résidentiel.

Une opportunité rare à saisir sans attendre.

100 m ²	4 pièce(s)	2 chambres
--------------------	------------	---------------

Fiche technique du bien

Nombre étages	1
Accès tramway	2 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	2
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	absenceSyndic
Vis-à-vis	Non
Etat intérieur	A rénover
Nombre de caves	3
Date ERP	2023-09-16 07:16:37
Diagnostic Energétique	Non
Surface terrain	176 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Photos du bien





