



Immeuble à vendre de 100 m²

Romainville 93230

483 000 € *

* 483 000 € honoraires inclus

460 000 € Hors Honoraires

Honoraires : à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET
ROMAINVILLE**

7 Boulevard Henri Barbusse
93230 ROMAINVILLE

01 86 04 18 80

Immeuble à vendre de 100 m²

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, au cœur d'un secteur en pleine transformation offrant 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. Il représente une opportunité rare, aussi bien pour un investisseur que pour un acquéreur souhaitant allier 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'un système d'extraction, d'une belle vitrine linéaire offrant une excellente visibilité, ainsi que d'un droit à l'étalage, permettant l'aménagement d'une terrasse ou véranda extérieure.

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

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

Ces deux logements, bien que juridiquement liés, peuvent être exploités indépendamment et offrent un revenu locatif annuel estimé à 13 068 € hors charges, conforme à l'encadrement des loyers en vigueur.

Ils se composent comme suit :

Studio de 19,02 m² (loi Carrez) : comprenant une entrée avec 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 avec rangements, un séjour avec cuisine ouverte, une chambre ainsi qu'une salle d'eau avec WC.

Bénéficiant d'un emplacement stratégique, cet immeuble permet de capter une clientèle de proximité comme de passage, tout en offrant un fort potentiel locatif résidentiel.

Une opportunité rare sur le secteur, à découvrir sans tarder.

100 m²

Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Nb Lots Copropriété	2
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours

Photos du bien





