



Bien proposé à 468 550 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

DESCRIPTION

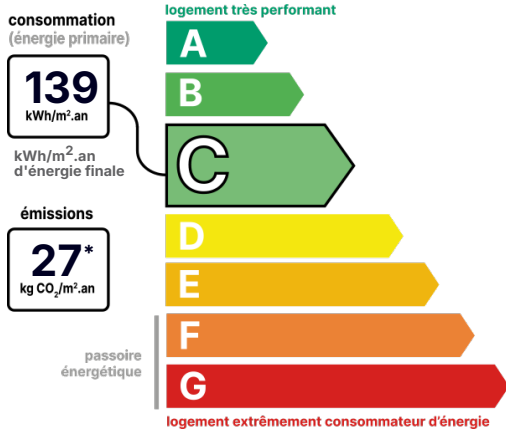
SAINT-ARMELE – Ensemble immobilier avec commerce et logement à 15 minutes de Rennes

Au cœur de Saint-Armel, commune de Rennes Métropole disposant de sa gare TER, découvrez un ensemble immobilier rare associant un local commercial exploité et un vaste logement familial. Situé en centre-bourg, à environ 15 minutes du centre commercial Alma, cet ensemble bénéficie d'un emplacement central au sein d'une commune dynamique offrant un accès rapide à Rennes tout en conservant les avantages d'un cadre de vie à taille humaine. Le bien développe environ 295 m² et se compose : • d'un local commercial d'environ 141 m² en rez-de-chaussée, actuellement exploité en commerce alimentaire de proximité ; • d'un logement d'environ 154 m² habitables sur deux niveaux, entièrement repensé et agrandi au fil des années, comprenant notamment une vaste cuisine dinatoire, cinq chambres, deux salles de douche et une agréable cour privative. Les espaces de vie bénéficient d'une belle luminosité naturelle grâce à plusieurs ouvertures en toiture apportant une lumière zénithale particulièrement appréciable au quotidien. Le fonds de commerce actuellement exploité fait l'objet d'une commercialisation distincte et est également proposé à la vente. Cette configuration offre plusieurs perspectives : acquisition patrimoniale, exploitation professionnelle ou combinaison d'un investissement immobilier et d'une activité commerciale. Les principaux atouts - Centre-bourg de Saint-Armel, au cœur de Rennes Métropole - Gare TER de Saint-Armel et Rennes Alma à environ 15 minutes - Ensemble immobilier de près de 300 m² difficile à reproduire aujourd'hui - Local commercial de 141 m² bénéficiant d'un emplacement établi - Logement de 154 m² habitables sur deux niveaux - Appartement entièrement transformé et agrandi pour offrir de généreux volumes de vie - Lumière zénithale apportée par plusieurs ouvertures en toiture - Fonds de commerce également proposé à la vente, facilitant la continuité de l'exploitation ou la recherche d'un futur occupant La vente porte sur les murs de l'ensemble immobilier. Dossier complet et renseignements complémentaires sur demande. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

État général : Aucun travaux

DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



POINTS CLÉS

Surface

CONTACT



Agence de Rennes-Est
Wilfrid CHAPERON
07 86 79 74 54
rennes-est@123webimmo.com

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1937
Surface habitable :	295m ²
Nombre de pièces :	6
Exposition :	N

SURFACES

Salon- séjour :	33m ²
Salle de douche :	5m ²
Cuisine aménagée dinatoire :	11m ²
Chambre parentale :	20m ²
Chambre d'amis- Bureau :	18m ²
Chambre d'enfant :	12m ²
Chambre d'enfant :	11m ²
Chambre d'enfant :	10m ²
Salle de douche :	8m ²
Cellier :	28m ²
Grenier :	31m ²

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	480m ²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mur

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Gaz naturel
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau
Aucune climatisation	

LOCALISATION



CONTACT



Agence de Rennes-Est
Wilfrid CHAPERON
07 86 79 74 54
rennes-est@123webimmo.com