



## IDEAL INVESTISSEUR PROFESSIONNEL, FORT POTENTIEL

AYTRÉ 17440

**1 100 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET AYTRÉ  
PAYS ROCHELAIS**

28 Avenue Edmond Grasset  
17440 AYTRÉ

**05 48 17 26 50**

## IDEAL INVESTISSEUR PROFESSIONNEL, FORT POTENTIEL

Ensemble immobilier mixte 500 m<sup>2</sup> exploitables Zone artisanale Belle Aire (Aytré / La Rochelle)

Idéalement situé dans la zone artisanale Belle Aire à Aytré, à proximité directe de l'axe La Rochelle ? Rochefort, cet ensemble immobilier de 500 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 2 500 m<sup>2</sup> constitue une opportunité rare pour développer ou regrouper des activités professionnelles : pôle médical / paramédical, bureaux tertiaires, cabinet pluridisciplinaire, coworking, artisan, siège social, investissement locatif.

1. Locaux professionnels 224 m<sup>2</sup> - 7 bureaux + cave

Immeuble actuellement exploité en pôle santé & bien-être, parfaitement adapté pour un usage professionnel immédiat.

Rez-de-chaussée:

-Hall d'accueil

-3 bureaux de 20 m<sup>2</sup>, 15 m<sup>2</sup> et 70 m<sup>2</sup> (idéal salle de soins groupés / coworking / open-space)

-Cave de 30 m<sup>2</sup> (stockage, archives, matériel technique)

Étage:

-Palier distribuant 3 bureaux supplémentaires (15 m<sup>2</sup> chacun)

Entrée indépendante:

-Bureau isolé donnant sur un espace arboré (consultations confidentielles, espace direction)

Atouts pour les professionnels :

Accès facile depuis la rocade

Stationnements dédiés

Volume important de bureaux modulables

Entrée indépendante pour plusieurs activités

## 2. Habitation / Locatif / Bureaux ? 273 m<sup>2</sup> modulables

Maison d'architecte pouvant être exploitée selon plusieurs configurations :

-Habitation principale avec logement de fonction

-Extension de bureaux / salles de réunion

-Création d'un pôle professionnel + hébergement (praticiens, stages, retraites, formations)

-Division en unités locatives professionnelles

Rez-de-chaussée

Grande entrée

Cuisine aménagée équipée + cellier (transformable en office / salle de pause)

Vaste séjour lumineux avec cheminée (idéal espace détente / salle de formation)

Suite parentale (ou grand bureau)

Salle d'eau, rangements, 2 WC

Cave enterrée de 23 m<sup>2</sup>

Dépendance T2 63 m<sup>2</sup> (entrée indépendante)

Fort potentiel professionnel ou locatif :

Accueil clientèle

Cabinet indépendant

Bureau de direction

Logement de fonction

Étage

Mezzanine de 21 m<sup>2</sup>

3 chambres (transformables en bureaux)

Salle d'eau avec WC

Équipements utiles aux pros

Climatisation intégrale

Panneaux solaires couvrant env. 50 % des consommations

Adoucisseur

Isolation naturelle de qualité pour un usage continu

### 3. Extérieurs & infrastructures professionnelles

Parking goudronné 6 places

Garage double + 2 ateliers (idéal artisans / stockage matériel professionnel)

Jardin arboré avec terrasse et plan d'eau (valorisant pour un pôle bien-être, formation, séminaires)

Spa couvert, puits, éolienne

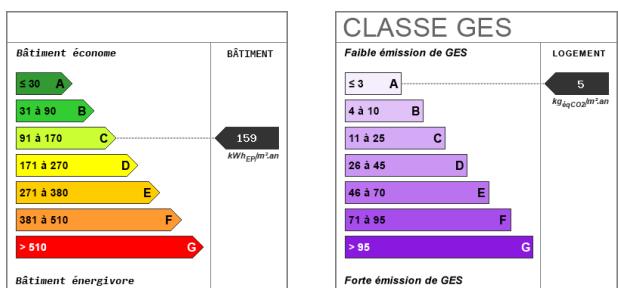
497 m <sup>2</sup>	18 pièce(s)	5 chambres	1 sdb	2 sde
--------------------	-------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Année construction	1975
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	2
WC	4
Cuisine	Indépendante Aménagée
Type Chauffage	Individuel

Mécanisme Chauffage	Air pulsé
Mode Chauffage	Climatisation réversible + Électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Oui
Nombre de caves	1
Type de Stationnement	Extérieur, GarageDouble, GarageFerme
Nombre garages/Box	3
Date ERP	2023-09-12 22:33:42
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	159 kWh/m <sup>2</sup> par an
Surface terrain	2500 m <sup>2</sup>

## Bilan énergétique



## Photos du bien



