



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 m² 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 m² sur une parcelle de 2 500 m² 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 m² - 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 m², 15 m² et 70 m² (idéal salle de soins groupés / coworking / open-space)

-Cave de 30 m² (stockage, archives, matériel technique)

Étage:

-Palier distribuant 3 bureaux supplémentaires (15 m² 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 m² 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 m²

Dépendance T2 63 m² (entrée indépendante)

Fort potentiel professionnel ou locatif :

Accueil clientèle

Cabinet indépendant

Bureau de direction

Logement de fonction

Étage

Mezzanine de 21 m²

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

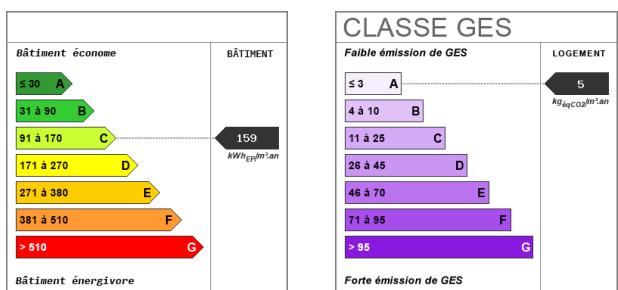
497 m ²	18 pièce(s)	5 chambres	1 sdb	2 sde
--------------------	-------------	------------	-------	-------

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 ² par an
Surface terrain	2500 m ²

Bilan énergétique



Photos du bien



