



## IDEAL INVESTISSEUR PROFESSIONNEL, FORT POTENTIEL

AYTRE 17440

**1 295 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET AYTRÉ  
PAYS ROCHELAIS**

28 Avenue Edmond Grasset  
17440 AYTRE

**05 48 17 26 50**

## IDEAL INVESTISSEUR PROFESSIONNEL, FORT POTENTIEL

Découvrez cet ensemble immobilier bâti sur une parcelle de 2500m<sup>2</sup> situé dans la zone artisanal de Bel Air à AYTRE, proche de la rocade LA ROCHELLE/ROCHEFORT.

### LOCAUX PROFESSIONNELS:

Cet ensemble comprend un 1er immeuble professionnel (immeuble de rapport) actuellement exploité en tant que pôle santé et bien-être.

Il est composé au rdc de 3 bureaux de 20,15 et 70 m<sup>2</sup> ainsi qu'une cave de plus de 30m<sup>2</sup>.

A l'étage, un grand palier dessert 3 bureaux de 15m<sup>2</sup> chacun.

Une entrée indépendante offre un dernier bureau dans un cadre verdoyant et arboré.

### HABITATION:

Cette maison d'architecture atypique se compose au rdc d'une entrée avec placard, une grande cuisine récente aménagée équipée avec un cellier attenant, une vaste pièce de vie lumineuse avec cheminée avec insert, une suite parentale, 2 wc séparés, une salle d'eau et de nombreux rangements ainsi qu'une cave enterrée de 23m<sup>2</sup>.

Une entrée indépendante donne l'accès à un logement de type t2 de 63m<sup>2</sup> avec une belle cuisine aménagée équipée, un salon, une chambre de 18m<sup>2</sup>, une salle de bain et d'un jardin privatif.

A l'étage, une mezzanine de 21m<sup>2</sup> surplombant le séjour vous accueille avec un dégagement desservant 3 belles chambres et une salle d'eau avec wc.

A noter que l'ensemble de la maison est climatisé, également alimenté par plusieurs panneaux solaires

couvrant 50% de la consommation électrique de l'ensemble et un adoucisseur d'eau..

A l'extérieur, un joli jardin arboré offrant une terrasse devant un plan d'eau, un spa couvert ,une éolienne et un puit .

Un parking goudronné de 6 places avec un garage double et 2 ateliers complètent la parcelle. Idéal pro, gîte ou chambres d'hôtes.

Ce bien vous est proposé à 1 295 000€ honoraires à charge vendeur.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Découvrez toutes les originalités de cette maison en vente en prenant RDV avec notre agence immobilière Guy Hoquet AYTRÉ PAYS ROCHELAIS.

273 m<sup>2</sup>

11 pièce(s)

5  
chambres

1 sdb

2 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Nombre étages	1
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 17:44:09
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	159 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

## Photos du bien

---





