

Bâtiment mixte - habitation et commerce de 481 m² dans le centre ville,, Maisons-Alfort (94700)

Annonce C1314829 mise à jour le 15 septembre 2025

Description de l'activité

Val de Marne (94) : Un ensemble immobilier pour investissement ou exploitation directe.

Ensemble immobilier en centre-ville de Maisons-Alfort (94700), ayant un fort potentiel d'agrandissement et de multiples possibilités d'aménagement, d'affectation et d'expansion.

Cet ensemble immobilier a été exploité en tant que PME, en y intégrant mon habitation.

Cela me permettait d'être proche de mon entreprise et de faciliter sa gestion au quotidien.

Pas de transport en commun ni d'embouteillage matin et soir, mon entreprise étant sur place.

Le temps étant l'ennemie de l'entrepreneur, il est aisément de comprendre l'avantage d'une telle configuration, confort de vie, réactivité, gain de temps considérable.

Au final, 23 ans d'exploitation de ce lieu, situé dans une jolie petite ville à 3 km de Paris, extrêmement bien desservie, proche de la A4 et de la A86, à 4 minutes de marche de la station RER D (à 1 station de la gare de Lyon).

Détail de l'ensemble immobilier :

3 lots principaux se dégagent :

1- Lot magasin, boutique où showroom de 87 m² (8 mètres de vitrine).

2- Lot atelier / entreposage (stockage) de 159 m² (sur cour) pouvant être transformé en loft, atelier d'artiste, plateau de location de bureaux, etc,
grâce à une hauteur sous plafond en pente allant de 6,50 m à 3,70 m de hauteur, une plateforme pourrait être envisagée ce qui permettrait une augmentation de surface non négligeable.

3- Appartement en rez-de-chaussée de 96 m², en parfait état, également configurable à souhait, (2 chambres de 19,75 m² et 9 m², salon de 40 m²), avec un joli petit jardin entièrement clos, paisible et ensoleillé de 60,49 m², aménagé d'une chambre autonome de 20 m² en fond de jardin avec WC séparé et douche à l'italienne ainsi qu'un appartement à l'étage de 39 m² carrez (44 m² au sol), comprenant 1 chambre, 1 salon, cuisine, et petite salle de douche avec WC.

Selon l'offre présentée, proposition de l'ensemble complet, ou éventuellement uniquement les lots professionnels (magasin et atelier, soit une surface de 246 m²).

Cet ensemble immobilier dont je détient + de 50 % dans la copropriété (avantage lors des décisions d'a.

G) a un fort potentiel pour l'avenir ; il pourrait également convenir à un investisseur immobilier.

En effet il s'agit de ce que l'on appelle une "dent creuse", c'est-à-dire qu'il pourrait à terme être surélevé à +4, voir +5 étages sur certaines parties.

Sachant que depuis mon aménagement dans ce lieu en 2002, 5 des copropriétaires sur 6 a vendu son bien au moins une fois.

Il est donc également possible, à terme, d'envisager l'acquisition d'autres lots adjacents au sein de cette petite copropriété de 7 copropriétaires, où règne une excellente entente.

Pour quelles professions cet ensemble pourrait-il être particulièrement adapté :

- Investisseur,
- Artisan,
- Commerçant,
- Architecte,
- Artiste : sculpteur, peintre, photographe, etc,
- Banque,
- Mini-crèche, etc.

Sous forme de SCI, l'amortissement se transforme en investissement.

Sur plus de 20 ans, c'est indéniablement rentable.

Surface commerciale : 246 m²

Surface totale : 481 m²

Points fort :

La situation géographique.

Logement de fonction présent : oui

Informations sur la cession

Raison de la cession :	Départ en retraite
Type d'opération :	murs à vendre obligatoirement
Prix :	1 700 000 € (hors prix de l'immobilier)
Description de l'immobilier :	Détail de l'ensemble immobilier : 3 lots principaux se dégagent : 1- Lot magasin, boutique où showroom de 87 m ² (8 mètres de vitrine). 2- Lot atelier / entreposage (stockage) de 159 m ² (sur cour) pouvant être transformé en loft, atelier d'artiste, plateau de location de bureaux, etc, grâce à une hauteur sous plafond en pente allant de 6,50 m à 3,70 m de hauteur, une plateforme pourrait être envisagée ce qui permettrait une augmentation de surface non négligeable. 3- Appartement en rez-de-chaussée de 96 m ² , en parfait état, également configurable à souhait, (2 chambres de 19,75 m ² et 9 m ² , salon de 40 m ²), avec un joli petit jardin entièrement clos, paisible et ensoleillé de 60,49 m ² , aménagé d'une chambre autonome de 20 m ² en fond de jardin avec WC séparé et douche à l'italienne ainsi qu'un appartement à l'étage de 39 m ² carrez (44 m ² au sol), comprenant 1 chambre, 1 salon, cuisine, et petite salle de douche avec WC.
L'affaire conviendrait pour :	Selon l'offre présentée, proposition de l'ensemble complet, ou éventuellement uniquement les lots professionnels (magasin et atelier, soit une surface de 246 m ²).
Profil(s) possible(s) :	une personne seule , un couple ou des associés professionel(s) , manager(s) , reconversion ou première installation , profession libérale
Type de repreneur recherché :	- Investisseur, - Artisan, - Commerçant, - Architecte, - Artiste : sculpteur, peintre, photographe, etc. - Banque, - Mini-crèche, - Cabinet médical, etc.

Localisation

Localisation : **Maisons-Alfort (94700), Val de Marne, Ile-de-France**

Nombre d'habitants* à Maisons-Alfort : **53 168 (grande ville)**

Photos



image not found
https://www.placedescommerces.com/lynimages/photos_annonces/1314829/38.jpg