

Bureaux / Locaux professionnels, 2111 m² dans les Deux-Sèvres (79)

Annonce C1332212 postée le 10/novembre/2025

Description de l'activité

À seulement 5minutes du centre de Niort et 8minutes de la gare TGV, dans un environnement calme et verdoyant, cet ensemble tertiaire d'exception développe environ 1 923m² de surface utile et 188m² de surfaces annexes (dont deux garages), sur un terrain clos et paysager de 9 603m². Conçu avec des belles prestations et entretenu, il offre un cadre de travail élégant, fonctionnel et modulable, idéal pour une entreprise, un investisseur ou un projet hôtelier. L'électricité est aux normes et les installations techniques contribuent aux belles prestations de l'ensemble. L'immeuble comprend 33 bureaux dont plusieurs salles de réunion répartis sur plusieurs niveaux, ainsi qu'un grand plateau de 242m², modulable selon les besoins. Les bureaux sont lumineux, isolés, avec climatisation réversible et câblage ethernet complet. Une salle de restaurant avec magnifique parquet, une cuisine professionnelle attenante et une terrasse extérieure complètent le confort des lieux. L'ensemble dispose de deux entrées indépendantes, dont une avec accueil public, offrant la possibilité d'une exploitation mixte ou multi-entreprises : centre d'affaires, pôle médical, ou projet de type appart'hôtel. Prestations techniques : Climatisation réversible dans chaque bureau. Chauffage central au gaz et plafonds chauffants dans certains bureaux avec parquets. Stores électriques, éclairage soigné et complet. Salle avec baie informatique, réseau Ethernet, trois arrivées fibre optique. Système de sonorisation dans les bureaux, alarme récente. Accès sécurisés Vigik et contrôlables à distance, 2 entrées avec portails motorisés. Ascenseur récent, interphone multi-entreprises. Parking privatif de 70 places, site entièrement clos et sécurisé. Le bien est en très bon état général, seuls quelques rafraîchissements légers sont à prévoir dans certains bureaux. L'ensemble se distingue par sa qualité de construction, le choix des matériaux haut de gamme, son entretien, et ses volumes généreux. Accessibilité : Accès rapide à la rocade et aux grands axes routiers. Arrêt de bus à 200mètres. Gare SNCF de Niort à 8minutes en voiture. Centre-ville Niort 5minutes. Environnement calme. Données financières : Prix de vente FAI : 1 999 480 € Prix net vendeur HT : 1 930 000 € Honoraires : 3 % HT (57 900 € HT / 69 480 € TTC) Rendement locatif AEM potentiel : 10 à 13 %, selon configuration (mono ou multi-locataires) Vidéo drone sur demande – Visite sur rendez-vous du lundi au samedi. Étude financière et locative personnalisée sur demande. Je vous accompagne dans votre projet en tant que professionnel de l'immobilier d'entreprise pour toutes vos démarches liées à l'acquisition. Les honoraires d'agence sont à la charge de l'acquéreur, soit 3,60% TTC du prix hors honoraires. Le Diagnostic de Performance Énergétique(Diagnostic Performance Energie) a été réalisé selon une méthode valable mais non fiable et non-opposable. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr.

Surface commerciale : 2 111 m²

La société est affiliée à un réseau

Informations sur la cession

Type d'opération : titres de la société

Prix : **1 999 480 €**

Localisation

Localisation : **Deux-Sèvres, Poitou-Charentes**

Photos

Il n'y a pas de photos pour cette annonce.