

## Immeuble de rapport de 200 m2, Les Herbiers en centre ville (85500)

Annonce **C1337809** postée le **22/décembre/2025**

### Description de l'activité

---

En hyper centre-ville des Herbiers, à céder un ensemble immobilier de 6 logements, issu de la rénovation complète en 2022 d'une maison en pierre.

Surfaces des lots :

Lot 1 de 22 m2, lots 2 et 3 de 30 m2 chacun, lot 4 de 45 m2, lot 5 de 38 m2 et lot 6 de 22 m2.

Les lots 1, 2 et 3 sont situés au rez-de-chaussée, les lots 1 et 2 bénéficiant d'une entrée indépendante, tandis qu'un hall commun dessert le lot 3 ainsi que les trois logements de l'étage (lots 4, 5 et 6).

L'ensemble des logements a été rénové à neuf par des artisans selon une prestation homogène : Pièce de vie sur parquet flottant, cuisine aménagée et équipée (meubles hauts et bas, plan de travail, four, réfrigérateur, plaques vitrocéramiques deux feux, évier), salle d'eau avec bac de douche, meuble vasque, emplacement pour machine à laver, ballon d'eau chaude Atlantic 150 L et WC.

A l'étage, le lot 4 dispose d'une chambre de 10 m2 avec placard, le lot 5 d'une chambre de 12 m2 et d'un dressing de 4 m2, et le lot 6 se distingue par une mezzanine avec escalier bois et une terrasse privative de 20 m2.

En annexes, l'immeuble comprend un garage commun avec espace buanderie, un local poubelles et un box individuel de 4 m2 par logement.

Les compteurs d'eau et d'électricité sont individuels.

Les revenus locatifs actuels s'élèvent à 3 230 € mensuels, les lots 1, 2, 3 et 4 étant loués meublés, et les lots 5 et 6 loués nus.

Un bon potentiel d'optimisation permet d'envisager un revenu annuel minimum de 50 000 €, notamment via une montée en gamme progressive lors des départs de locataires, en combinant location saisonnière type Airbnb (à l'année ou en période estivale) et bail étudiant de 10 mois.

Honoraires de 2,23 % TTC à la charge de l'acquéreur.

Prix hors honoraires : 650 000 €.

**Surface commerciale** : 200 m²

**Surface totale** : 200 m²

**Logement de fonction présent** : oui

### Informations sur la cession

---

Type d'opération : murs à vendre obligatoirement

Prix : **664 500 €** FAI (hors prix de l'immobilier)

Prix hors frais d'agence : **651 471 €**

Montant honoraires : **2 %**

## Localisation

---

Localisation : **Les Herbiers (85500), Vendée, Pays de la Loire**

Nombre d'habitants\* à Les Herbiers : **15 559 ( ville )**

## Photos

---

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