

Trois locaux commerciaux de 149 m2 pour plusieurs activités dans une zone dynamique,, Ville-la-Grand (74100)

Annonce **C1350849** postée le **30/mars/2026**

Description de l'activité

Haute-Savoie - Ville-la-Grand (74100) : A vendre les murs commerciaux de 3 locaux indépendants bénéficiant d'un fort rendement.

Situé à proximité d'Annemasse et d'une zone commerciale, cet ensemble de murs commerciaux d'environ 149 m2 bénéficie d'un environnement dynamique mêlant commerces, services et habitat.

Implanté au cœur d'un bassin économique, le secteur profite de l'attractivité du marché transfrontalier et d'une forte demande commerciale.

L'ensemble immobilier se compose de 3 locaux commerciaux indépendants, offrant une diversification locative et une grande souplesse d'exploitation ou d'investissement.

Composition des locaux :

- Local 1 d'environ 63 m2 avec salle de restauration d'une vingtaine de couverts. - Local 2 d'environ 15 m2 avec espace polyvalent pouvant accueillir différentes activités professionnelles (coiffure, esthétique, bureau, profession libérale, services ou activité indépendante). Le local bénéficie également d'un sous-sol aménagé d'environ 26 m2, idéal pour une réserve, du stockage ou un espace complémentaire de travail, offrant ainsi une vraie fonctionnalité pour l'exploitation. Surface modulable adaptée à de nombreuses activités espace de stockage appréciable.
- Local 3 d'environ 45 m2 surface commerciale avec climatisation réversible, WC et lave-mains.

Potentiel locatif :

- Local 1 : 1 200 € / mois.
- Local 2 : 1 970 € / mois.
- Local 3 : 1 100 € / mois.
- Total des loyers potentiels : 4 270 € / mois soit 51 240 € / an.

Prix de vente : 350 000 €.

Rendement brut théorique : environ 14,6 %.

Les atouts :

- 3 locaux commerciaux indépendants.
- Compteurs électriques séparés.
- Sous-sol exploitable.
- Bonne visibilité commerciale.
- Stationnement à proximité.
- Possibilité d'exploitation séparée ou regroupée selon le projet.

Une situation locative particulière concerne actuellement l'un des lots, pouvant représenter selon le projet de l'acquéreur une opportunité d'optimisation locative et de valorisation de l'actif.

Nombre de lots de la copropriété : 9, montant moyen annuel de la quote-part de charges (budget prévisionnel) : 1500 € soit 125 € par mois.

Les honoraires d'agence sont à la charge de l'acquéreur, soit 9,99% TTC du prix hors les honoraires.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été réalisé selon une méthode valable mais non fiable

et non-opposable.

Dossier complet et informations complémentaires sur demande.

Surface commerciale : 149 m²

Surface totale : 149 m²

Informations sur la cession

Type d'opération : murs à vendre obligatoirement

Prix : **319 000 €** (hors prix de l'immobilier)

Localisation

Localisation : **Rhône-Alpes**

Indication sur la localisation : **ville de (2 000 à 10 000 habitants)**

Photos

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