Image not found
https://www.placedescommerces.com/bundles/placedescommerces/retif/default/images
Place des Commerces

Immeuble, Boulangerie, Pâtisserie, 270 m2 dans une zone dynamique, proche d'Aulnay (17470)

Annonce **C1366603** mise à jour le **13 août 2026**

Description de l'activité

Charente Maritime, secteur d'Aulnay (17470) : A vendre un immeuble mixte avec local commercial et habitation.

Situé au cœur d'un secteur dynamique, cet immeuble mixte constitue une opportunité pour un investisseur ou un professionnel souhaitant acquérir un actif immobilier associant un local commercial et une vaste partie habitation. Son potentiel d'exploitation et de valorisation en fait un bien particulièrement attractif.

Le bien :

- L'immeuble développe une surface principale de 182 m2, complétée par des espaces annexes portant la surface bâtie à plus de 270 m2. Il comprend un local commercial d'environ 58 m2, un fournil, une salle de préparation, des espaces de stockage, une réserve avec garage ainsi qu'une cour intérieure.
- La partie habitation dispose d'une cuisine, d'un salon, de 5 chambres, d'une salle d'eau et de plusieurs espaces de rangement.
- Les greniers offrent un fort potentiel d'aménagement complémentaire.

La toiture a été entièrement rénovée en 2025, garantissant un bâti sain et pérenne. Le double accès facilite l'exploitation du local commercial et des espaces logistiques.

Le fonds de commerce de boulangerie-pâtisserie est également disponible à la vente en sus des murs pour 104 120 € TTC FAI, offrant la possibilité de réunir les murs et le fonds dans le cadre d'un même projet d'exploitation ou d'investissement.

L'emplacement :

Implanté dans un environnement commerçant bénéficiant d'une bonne visibilité, l'immeuble profite d'un accès aisé et d'un secteur favorable aux activités de proximité.

Immeuble actuellement loué - bail neuf à prévoir.

Les conditions :

- Surface principale : 182 m2.
- Surface bâtie totale : plus de 270 m2.
- Prix de vente : 241 200 € HT.
- Loyer actuel : 573 € HT / mois.
- Charges : 60 € HT / mois.

- Prix de vente hors les honoraires de 225 000 € HT.
- Les honoraires inclus de 7.2% à la charge de l'acquéreur.

DPE en cours.

Pour préserver la confidentialité de l'exploitation, les informations précises ainsi que les éléments comptables seront communiqués après un premier échange qualifié et la signature d'un engagement de confidentialité ou d'un mandat de recherche.

Surface commerciale : 182 m²

Surface totale : 270 m²

Loyer mensuel :

573 €

Informations sur la cession

Type d'opération :	murs à vendre obligatoirement (locataire en place)
Prix :	**241 200 €** FAI (prix de l'immobilier inclus)
Prix hors frais d'agence :	**225 421 €**
Montant honoraires :	**7 %**

Localisation

Localisation : **à proximité de Aulnay (17470), Charente Maritime, Nouvelle-Aquitaine**

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

Photos

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