Image not found
https://www.placedescommerces.com/sites/frontend/retif/default/images

Place des Commerces

Immeuble mixte de 225 m2, Les Herbiers en centre ville (85500)

Annonce **C1371921** postée le **28/septembre/2026**

Description de l'activité

Les Herbiers (85500) : A vendre immeuble mixte d’environ 225 m2 entièrement rénové avec des prestations soignées, idéalement situé au cœur des Herbiers, à proximité immédiate des commerces et des principaux axes.

Sa configuration et ses accès indépendants offrent de nombreuses possibilités d’exploitation : investissement locatif, acquisition pour son activité professionnelle, occupation d’une partie du bien avec mise en location du reste, ou encore division et revente des différents lots.

L’ensemble se compose de 3 lots :

Le lot 1, un local professionnel en rez-de-chaussée d’environ 65 m2, avec vitrine et pignon sur rue, bureaux, salle de réunion et d’accueil, espace tisanerie et WC.

Le lot 2, des bureaux au 1er étage d’environ 65 m2, comprenant deux bureaux, une salle de réunion, un espace archives, des sanitaires et une terrasse de 5,80 m2.

Les deux niveaux professionnels forment actuellement une plateforme de bureaux, permettant à l’acquéreur de conserver la configuration actuelle ou d’envisager une séparation des espaces.

Le lot 3 est un duplex T3 d’environ 95 m2, réparti sur les 2e et 3e étages.

Il comprend un séjour lumineux avec cuisine ouverte d’environ 49 m2, une chambre avec salle d’eau et un balcon.

A l’étage, on retrouve un vaste espace nuit comprenant un coin nuit, un espace bureau, une salle d’eau ainsi qu’un accès à une toiture-terrasse de 11 m2.

Le duplex bénéficie d’un DPE B, notamment grâce aux travaux d’amélioration énergétique réalisés en 2024, comprenant une isolation par l’extérieur et la pose d’un nouveau bardage avec finition zinc.

Autre atout rare en centre-ville : l’immeuble dispose de 4 places de stationnement en pleine propriété.

S’ajoutent 4 caves privatives, un accès sécurisé par digicode et alarme, ainsi que la climatisation des différents espaces.

Les locaux professionnels bénéficient d’un DPE C, tandis que le duplex affiche aujourd’hui un DPE B, notamment grâce aux travaux d’isolation extérieure et au bardage extérieur finition zinc réalisés en 2024.

L’ensemble ne nécessite pas de travaux structurels et présente une configuration particulièrement intéressante pour un investisseur recherchant un actif mixte, divisible et évolutif.

Plusieurs scénarios peuvent être envisagés selon votre stratégie : conserver l’ensemble et le louer, occuper une partie et louer le reste, installer son activité, valoriser le logement ou encore envisager une division en 3 lots.

Un bien atypique et rare aux Herbiers, dont le potentiel se découvre pleinement sur place.

Surface commerciale : 212 m²

Surface totale : 236 m²
Logement de fonction présent : oui

Informations sur la cession

Type d'opération :	murs à vendre obligatoirement
Prix :	**650 000 €** (hors prix de l'immobilier)
Prix hors frais d'agence :	**625 000 €**
Montant honoraires :	**4 %**
Profil(s) possible(s) :	professionel(s)

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.