Immeuble mixte - commercial et d'habitation de 368 m2, La Roche-sur-Yon (85000)

Annonce **C1375590** postée le **21/octobre/2026**

Description de l'activité

Vendée - La Roche-sur-Yon (85000) : A vendre un immeuble en monopropriété à usage mixte commercial et d'habitation.

Édifié sur une parcelle de 271 m2, cet ensemble immobilier comprend un local commercial actuellement loué et une partie habitation libre de toute occupation, bénéficiant d'un accès indépendant.

L'un des principaux atouts de cet immeuble réside dans le très fort potentiel de réhabilitation et de valorisation de sa partie habitation, aujourd'hui sous-exploitée.

Une réhabilitation complète est à prévoir, offrant l'opportunité de repenser entièrement l'agencement et l'utilisation des volumes existants.

Description du bien :

- Au rez-de-chaussée : Un local commercial comprenant notamment une partie sur rue d'environ 120 m2, actuellement aménagée en salle de restauration. Cuisine, réserves, sanitaires, vestiaire, douche, sas et local poubelle. Un hall indépendant desservant la partie habitation.
- Au premier étage : Cuisine, séjour et salon. Deux chambres. Salle de bains, WC et dégagements.
- Au deuxième étage : Dégagement, buanderie et chaufferie. Débarras, combles et grenier.
- Au sous-sol : Deux caves et une chaufferie.

La partie habitation développe une surface habitable d'environ 169,97 m2, pour une surface au sol d'environ 198,05 m2, hors combles et grenier.

Situation locative :

La partie commerciale est actuellement louée dans le cadre d'un bail commercial :
- Bail commercial de 9 ans.
- Date d'effet : 1er avril 2018.
- Échéance : 31 mars 2027.
- Loyer mensuel : 886 € hors charges.
- Loyer annuel : 10 632 € hors charges.
- Loyer non soumis à Tva.
- Taxe foncière non refacturée au locataire.

La partie habitation est libre de toute occupation.

Les atouts :

- Immeuble en monopropriété à usage mixte.
- Revenus locatifs existants sur la partie commerciale.
- Partie habitation indépendante, libre de toute occupation.
- Très fort potentiel de réaménagement et de réhabilitation des espaces d'habitation actuellement sous-exploités.
- Volumes répartis sur plusieurs niveaux, avec combles, grenier et caves.
- Opportunité de valorisation immobilière dans le cadre d'un projet de rénovation globale de la partie habitation.

Prix de vente : 328 800 € FAI. Les honoraires TTC sont à la charge de l'acquéreur.

Dossier complet, renseignements complémentaires et visites sur demande.

Surface commerciale : 368 m²

Surface totale : 368 m²

Informations sur la cession

Type d'opération :	murs à vendre obligatoirement (locataire en place)
Prix :	**328 800 €** FAI (hors prix de l'immobilier)

Localisation

Localisation : **La Roche-sur-Yon (85000), Vendée, Pays de la Loire**

Nombre d'habitants* à La Roche-sur-Yon : **55 737 (grande ville)**

Photos

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