

## Opportunité Exceptionnelle



### VOTRE AGENCE

LUCAY LE MALE

31 rue nationale 36360 LUCAY LE MALE

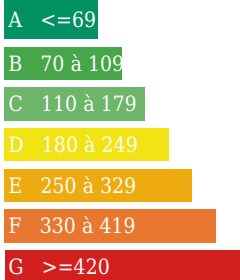
Tél :

Site :

#### Consommation énergétique

kWh/m<sup>2</sup>/an

Logement économe

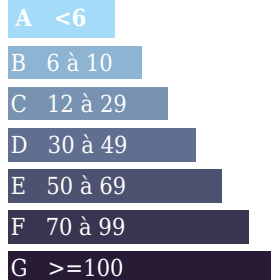


Logement énergivore

#### Emission de gaz

Kg Co2m<sup>2</sup>/an

Faible émission de CO2



Forte émission de CO2

1

### DESCRIPTION

Opportunité Exceptionnelle à Courbevoie : Local Commercial Atypique de 434 m<sup>2</sup> avec Terrasse Situé en face du Pont de Courbevoie, ce local mixte atypique offre une opportunité unique d'investissement. Idéalement positionné à quelques pas de l'île de la Jatte de Neuilly, à 10 minutes du quartier d'affaires de La Défense et à 15 minutes de la Place de l'Étoile, cet espace bénéficie d'une localisation stratégique. Caractéristiques Clés : Trois Zones Indépendantes : Zone 1 (191 m<sup>2</sup>) : Studio d'enregistrement en audiovisuel haut de gamme. Zone 2 (53 m<sup>2</sup>) : Grand studio-bureau en parfait état. Zone 3 (190 m<sup>2</sup> + Mezzanine 30 m<sup>2</sup> + Terrasse 130 m<sup>2</sup>) : Espace avec potentiel d'aménagement exceptionnel. Potentiel de Revenus : Les Zones 1 et 2 sont actuellement louées, générant un revenu annuel de 65 000 €. Zone 3 offre un potentiel de revenus locatifs estimé à 110 000 € par an. Charges et Frais : Chauffage électrique : Environ 4 000 € par an. Charges de copropriété : 3 000 € par an. Charges foncières (2023) : 2 093 €. Investissement Visionnaire : Avec une surface totale de 434 m<sup>2</sup> (hors mezzanine et terrasse), cet espace atypique présente un potentiel remarquable pour un investisseur visionnaire. La possibilité de location de plusieurs places de parking à proximité de l'immeuble ajoute une dimension pratique et attractive. Mobilité Facilitée : Proche des liaisons en bus vers La Défense, Porte Champerret, Asnières-sur-Seine et Colombes, cet emplacement offre une mobilité rapide et efficace. Ne manquez pas cette opportunité exceptionnelle d'investir dans un espace commercial unique à Courbevoie. Pour plus d'informations ou pour organiser une visite, contactez-nous dès aujourd'hui. Transaxia LUCAY LE MALE, FEFF-TROUVE Maximilien (EI) / 06.07.76.90.20 / lucaylemale@transaxia.fr / Inscrit au RSAC de Châteauroux sous le numéro 812152361

### INFORMATIONS

Année de construction :

Nombre de pièces : 8

<b>honoraires charge vendeur, hors frais de notaire</b>
<b>Nombre de salles de bain : 3</b>
<b>Nombre de chambres : 3</b>
<b>Nombre de salles d'eau : 2</b>
<b>Nombre de WC : 5</b>
<b>Cuisine :</b>
<b>Chauffage : Oui</b>
<b>Surface habitable : 434m<sup>2</sup></b>
<b>Surface du terrain : 0m<sup>2</sup></b>
<b>Surface carrez : 343m<sup>2</sup>"</b>
<b>Surface terrasse : 130m<sup>2</sup></b>