



## A VENDRE LOCAL COMMERCIAL - 335 m<sup>2</sup> env. - AUBENAS - 235 000 €



📍 AUBENAS – CENTRE-VILLE  
 📏 Local commercial modulable de 330 m<sup>2</sup> – 235 000 €

Idéalement situé en centre-ville d'Aubenas, ce local commercial d'environ 330 m<sup>2</sup> entièrement de plain-pied offre un fort potentiel pour de nombreux projets professionnels ou d'investissement.

Le bien se compose actuellement de 15 bureaux répartis sur un seul niveau, permettant une circulation fluide et un confort d'exploitation appréciable. Grâce à ses cloisons amovibles, les espaces peuvent être facilement repensés afin de conserver les bureaux existants ou créer de vastes volumes ouverts selon les besoins de votre activité.

Le local dispose également d'une cuisine indépendante ainsi que de deux salles équipées de points d'eau. L'ensemble est présenté dans un bon état général, permettant une mise en activité rapide sans travaux importants.

Sa configuration et sa modularité en font un bien particulièrement adapté à des professions libérales, activités tertiaires, espace de coworking, centre médical, organisme de formation ou encore projet commercial nécessitant une grande surface exploitable sur un seul niveau.

Situé à proximité immédiate des commerces, services et commodités du centre-ville, ce bien rare sur le secteur bénéficie d'un emplacement stratégique et d'un important potentiel d'évolution.

- 📏 Environ 330 m<sup>2</sup> sur un seul niveau
- 📏 15 bureaux existants
- 📏 Cloisons amovibles
- 📏 Cuisine indépendante
- 📏 2 salles avec point d'eau
- 📏 Bon état général
- 📏 Nombreuses possibilités d'aménagement

📏 Prix : 235 000 €

📏 Pour plus d'informations ou organiser une visite, contactez-nous.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1500 à 1800 euros (année 2022).

### REFERENCE

Référence : **1898**

### CARACTERISTIQUES



Surface de 335 m<sup>2</sup>



15 pièces

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Assainissement : **Tout à l'égout**

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Chauffage : **ELECTRIQUE**

Climatisation : **Oui**

### INFORMATIONS FINANCIERES

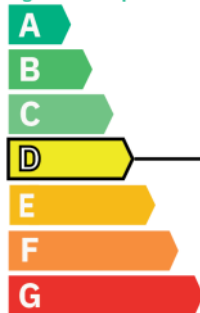
Prix de vente : **235 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**

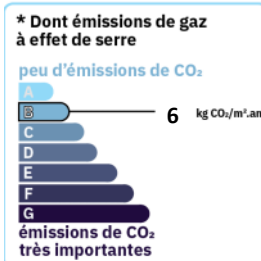
### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



consommation (énergie primaire) émissions  
**224** | **6** \*  
 kWh/m<sup>2</sup>.an | kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

logement extrêmement consommateur d'énergie



### CONNEXION INTERNET



Cuivre DSL : de 8 à 30 Mbit/s

4G fixe : de 30 à 100 Mbit/s

### VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET





**330 m<sup>2</sup>**  
**SUR UN SEUL NIVEAU**  
Environ 330 m<sup>2</sup> entièrement  
de plain-pied, sans étage.



À deux pas du centre-ville d'Aubenas, ce **local commercial de 330 m<sup>2</sup> sur un seul niveau** offre un fort potentiel d'aménagement pour les investisseurs ou les professionnels à la recherche d'un espace adaptable.



**SURFACE**  
Environ 330 m<sup>2</sup> sur un seul niveau  
(plain-pied)



**AGENCEMENT**  
● 15 bureaux existants  
● Cloisons amovibles

**LES PLUS** +

- ✔ Grande surface rare sur un seul niveau
- ✔ Modulable simplement
- ✔ Idéal professions libérales
- ✔ Possibilité coworking ou division