



## Immeuble Longuenesse 2 LOTS distincts

LONGUENESSE 62219

**410 000 € \***

\* 410 000 € honoraires inclus

395 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 3.8% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET SAINT-OMER

8 rue de l'Ecuserie  
62500 Saint-Omer

03 21 93 25 97

## Immeuble Longuenesse 2 LOTS distincts

À Vendre : Ensemble Immobilier Polyvalent 2 LOTS distincts à Longuenesse.

Idéal pour Professionnels, Investisseurs et Familles.

Vous recherchez un bien exceptionnel offrant à la fois un espace commercial et un lieu de vie spacieux, au coeur d'une localisation stratégique ?

Ce superbe ensemble immobilier situé à Longuenesse, entièrement rénové avec des matériaux de qualité, saura vous séduire par ses volumes généreux, sa luminosité et son jardin arboré de 400 m<sup>2</sup>.

Que vous soyez un professionnel libéral, un investisseur ou une famille cherchant à concilier travail et vie privée, cette opportunité unique est faite pour vous !

Caractéristiques du Bien :

- Local commercial de 180 m<sup>2</sup>, idéal pour une activité professionnelle, des bureaux ou un cabinet. Cet espace lumineux, peut également être transformé en un loft moderne et design, grâce à une demande de changement de destination, offrant ainsi une flexibilité d'aménagement exceptionnelle.

- Appartement de 140 m<sup>2</sup> à l'étage, habitable immédiatement, comprenant :

Un espace de vie lumineux avec cuisine aménagée et équipée, ouvert sur un salon/salle à manger spacieux.

Une magnifique terrasse en bois de 60 m<sup>2</sup>, exposée sud-ouest, pour profiter de moments de détente

ensoleillés.

3 grandes chambres, dont une suite parentale avec dressing et salle de bain.

Un bureau et une chambre supplémentaire au 3<sup>e</sup> étage, parfaits pour un espace de travail ou des pièces de vie additionnelles.

Jardin arboré de 400 m<sup>2</sup> à l'arrière, un véritable atout pour profiter d'un espace vert privé en plein coeur de la ville.

Garage non attenant, offrant un espace de stationnement pratique.

Pourquoi ce bien est-il fait pour vous ?

Professionnels libéraux : Installez votre cabinet ou vos bureaux dans un local spacieux et lumineux, tout en résidant confortablement à l'étage. Vous pourrez également tirer profit du jardin arboré pour offrir un cadre de travail agréable.

Investisseurs : Ce bien présente deux opportunités de revenus locatifs ? un local commercial transformable et un appartement moderne et spacieux. Vous pouvez également envisager la transformation du rez-de-chaussée en loft, maximisant ainsi le potentiel locatif de l'ensemble.

Entrepreneurs : Démarrez ou développez votre activité dans un local idéalement situé, tout en habitant sur place dans un appartement de qualité. La possibilité de transformer le local en loft offre une option de développement supplémentaire.

Familles : Ce bien vous offre un spacieux appartement et un jardin privé de 400 m<sup>2</sup>, tout en permettant d'aménager le rez-de-chaussée selon vos besoins : un loft moderne ou un espace de travail à domicile. Vous pourrez également louer le local commercial si vous le souhaitez, générant ainsi des revenus supplémentaires.

Prix du bien : 410 000€

Prix du bien hors honoraire : 395 000€

Honoraires TTC 3,80% : 15 000€

Charge d'acquéreur

Ne manquez pas cette opportunité unique d'acquérir un bien immobilier aux multiples possibilités d'aménagement et de valorisation, que ce soit pour développer votre activité professionnelle, investir, ou créer un espace de vie d'exception.

Contactez-nous dès maintenant pour organiser une visite et découvrir tout le potentiel de cet ensemble immobilier.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www. Géorisques.gouv.fr](http://www.Géorisques.gouv.fr)

320 m<sup>2</sup>

7 pièce(s)

3  
chambres

## Fiche technique du bien

Neuf - Ancien

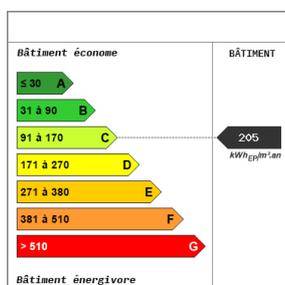
Ancien

Vis-à-vis

Non

Assainissement	Tout à l'égout
Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre garages/Box	1
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	205 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique



Photos du bien





**LOT 1 : 180M<sup>2</sup>**

- + Plateau de 180 m<sup>2</sup>
- + Possibilité habitation - commerce - profession libérale
- + Jardin de 400 m<sup>2</sup>

**IMMEUBLE  
2 LOTS**

**LOT 2 : 140M<sup>2</sup>**

- + Triplex de 140 m<sup>2</sup>
- + 4 chambres
- + Terrasse
- + Garage

