



Maison - 290 m<sup>2</sup>  
RANDAN

HAI  
Prix : 198 000 € \*  
Prix Honoraire Exclus : 185 000 €  
\* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge de l'acquéreur



## DESCRIPTION DU BIEN

À vendre : Local commercial haut de gamme avec appartement privé

Emplacement de choix pour ce local commercial de 210 m<sup>2</sup> exploitables, offrant un très bon standing et des possibilités d'aménagement variées. Idéal pour un investisseur ou un entrepreneur souhaitant développer son activité dans un cadre prestigieux, ce bien allie fonctionnalité et élégance.

Caractéristiques principales :

Rez-de-chaussée (espace clients et employés) :

Hall principal de réception de 100 m<sup>2</sup> environ, aménagé avec soin pour accueillir vos clients et collaborateurs dans un environnement professionnel et raffiné.

Espace employés :

Hall du personnel avec vestiaire moderne et coin toilette,

WC séparés,  
Cellier optimisé pour un rangement efficace,  
Bureau spacieux, conçu pour la gestion quotidienne dans le confort.

À l'étage (espace administratif) :

Hall avec rangements et sanitaires supplémentaires, alliant praticité et esthétique.  
Bureau privé, idéal pour des réunions de haut niveau.  
Salle de réunion élégante, parfaite pour accueillir vos partenaires et clients.

Sous-sol (espace technique) :

Hall de réception secondaire, offrant un accès pratique aux installations techniques.  
Deux pièces noires, polyvalentes pour le stockage ou d'autres usages.  
Chaufferie, optimisant la gestion énergétique et le confort de l'ensemble du bâtiment.

Annexe : Appartement privé de 76 m<sup>2</sup>

Ce bien inclut un appartement de 76 m<sup>2</sup> environ, parfait pour un usage personnel ou pour la location, offrant ainsi un revenu locatif :

Séjour lumineux, créant une atmosphère accueillante,  
Trois chambres spacieuses, idéales pour la vie familiale ou comme bureaux,  
Cuisine indépendante bien équipée,  
Salle de bain,  
Entrée séparée, garantissant une totale indépendance.

Terrain et infrastructures :

Parcelle de 853 m<sup>2</sup>, offrant de grands espaces extérieurs,  
Parking privé pour la clientèle, pouvant accueillir plusieurs véhicules,  
Garage privé de 22 m<sup>2</sup>, pratique pour le stockage ou le stationnement personnel.

Potentiel de rentabilité :

Surface totale commerciale : 210 m<sup>2</sup> exploitables pour des activités variées (bureaux, commerces, services de luxe, etc.),  
Possibilité de louer l'appartement à usage d'habitation pour générer des revenus passifs,  
Emplacement stratégique, à proximité de toutes commodités, garantissant un flux constant de clientèle.

Ne manquez pas cette opportunité d'acquérir un bien immobilier de très bon standing. Que vous soyez investisseur à la recherche d'un actif de valeur ou entrepreneur souhaitant établir un espace professionnel prestigieux, ce local est fait pour vous.

Contactez-nous dès maintenant pour plus d'informations ou pour organiser une visite !

Honoraires : 7.03% du prix de vente. Pour plus d'informations ou pour une visite, contactez Thierry RODA. MPI Agence du Golf : 2 rue de Riom 63310 RANDAN - 06 80 32 24 08 - agencerandan@mpi-immo.com - RSAC 301 042 578 Clermont Ferrant Agent commercial indépendant du réseau national Marketplace Immobilier N° RSAC : 301 042 578 Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

# LE BIEN EN DETAIL

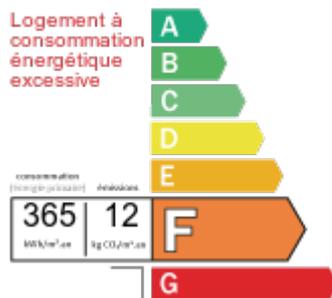
Référence : 77912468  
Ville : Randan  
Transaction : Vente  
Type de bien : Maison  
Prix honoraires : 198 000 €  
Syndicat en procédure : Non  
Surface : 290 m<sup>2</sup>  
Terrain : 853 m<sup>2</sup>  
Année de construction : 1979  
Nbr d'étage : 1

Nbr de pièces : 14  
Nbr de chambres : 3  
Nbr SE : 1  
parking : 10  
Garage : Oui



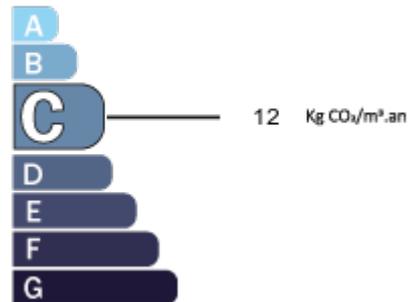
## DIAGNOSTICS DPE - GES

Consommation énergétique  
en KWh/m<sup>2</sup>/an  
Coûts annuels estimés (1) :  
mini. 2080€ max. 2870€



Émission de gaz à effet de serre  
en Kg éq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

\* Dont émissions de gaz à effet de serre



## LE BIEN EN PHOTOS







2 Rue de Riom  
63310 - RANDAN  
Tél. 04 70 59 14 89