



## Immeuble à vendre + fond de commerce à Montmerle-sur-Saône (01090)

Montmerle-sur-Saône 01090

**399 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET  
BELLEVILLE-EN-  
BEAUJOLAIS

12 Rue Victor Hugo  
69220 Belleville-en-Beaujolais

04 74 62 06 41

## Immeuble à vendre + fond de commerce à Montmerle-sur-Saône (01090)

Nouveauté GUY HOQUET BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS !

Idéal investisseur ou professionnel souhaitant allier activité commerciale et revenus locatifs à Montmerle sur Saône (01090)

Bien rare au coeur d'un village prisé des bords de Saône. Cet immeuble réunit une activité commerciale performante, plusieurs surfaces habitables à rénover et un véritable potentiel d'extension, constituant un actif patrimonial solide et évolutif.

Le rez-de-chaussée est dédié à une activité de Bar, PMU et FDJ. L'emplacement bénéficie d'un flux constant, d'une clientèle fidèle et d'une visibilité directe, assurant une exploitation stable. Le commerce peut être repris immédiatement ou mis en location afin de générer un revenu pérenne.

Les étages offrent trois volumes distincts. Un appartement de 71 m<sup>2</sup> propose une configuration rationnelle facilitant une rénovation efficace. Un second appartement de 30 m<sup>2</sup> constitue une base fiable pour un futur logement locatif, un pied-à-terre ou un espace professionnel.

Au 3<sup>ème</sup> niveau: un plateau brut de 80 m<sup>2</sup> permet d'envisager la création d'un troisième logement complet, renforçant considérablement la rentabilité locative après travaux.

Une petite dépendance complète l'ensemble, utile en stockage pour les futurs appartements.

Cet immeuble associe un rendement commercial existant à un potentiel de valorisation important, dans un secteur où les biens mixtes sont rarement disponibles.

Les surfaces modulables permettent une adaptation précise du projet, qu'il s'agisse d'investissement pur, d'exploitation professionnelle ou d'un développement patrimonial à long terme.

Prix de vente : 399 000 €

Un loyer de 1450 euros HT déjà en place !

Pour plus d'informations ou organiser une visite, contactez votre agence Guy Hoquet Belleville-en-Beaujolais 04 74 620 641

1 m<sup>2</sup>

1 parking(s)

---

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Non
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	0

---

---

## Photos du bien



