



## Immeuble en centre-ville

Réf. : YD5600 - Prix : 996 000 € F.A.I.

Pierres & Mer vous propose à la vente cet immeuble situé dans le centre historique de Lannion, à deux pas des commerces, bars et restaurants, et à seulement 10 minutes à pied de la gare TGV.

L'immeuble se divise en deux parties :

**Partie professionnelle** Des bureaux occupent le rez-de-chaussée et le 1er étage, accessibles depuis la rue principale. Les bureaux du rez-de-chaussée, d'une surface de 53 m<sup>2</sup>, disposent d'un accès indépendant sur la rue. Ils sont actuellement loués par une société. Les bureaux du 1er étage offrent une surface généreuse de 207 m<sup>2</sup> avec une belle hauteur sous plafond, des moulures en bois et anciennes cheminées. Cet espace peut convenir à de nombreux types d'activités (cabinet d'architecte, restaurant, espace de coworking, etc.). Il peut également faire l'objet d'une division en plusieurs appartements pour un investissement locatif. Cet étage est actuellement libre d'occupation.

**Partie habitation** L'accès aux appartements se fait par l'arrière de l'immeuble, ouvrant sur l'une des plus charmantes venelles de Lannion : 1er étage : un appartement T4 de 104 m<sup>2</sup> comprenant séjour-cuisine, trois chambres, une salle de bains et des WC. Un studio de 18 m<sup>2</sup> complète ce niveau. 2e étage : un appartement T4 de 104 m<sup>2</sup> avec séjour-cuisine, trois chambres, une salle de bains et des WC. 3e étage : deux appartements T2 d'environ 35 m<sup>2</sup> chacun, avec séjour-cuisine, une chambre, une salle de bains et des WC.

## Caractéristiques principales

<b>Surface habitable</b>	556 m <sup>2</sup>	<b>Année de rénovation</b>	N.C
<b>Surface du terrain</b>	334 m <sup>2</sup>	<b>Exposition</b>	Nord-Sud
<b>Nombre de pièces</b>	22	<b>Taxe foncière</b>	N.C
<b>Nombre de chambres</b>	9	<b>Taxe d'habitation</b>	N.C
<b>Chauffage</b>	Électrique	<b>Assainissement</b>	Tout à l'égout
<b>Type de construction</b>	Traditionnelle	<b>DPE</b>	D (207)
<b>Etat</b>	Bon état général	<b>GES</b>	A (6)
<b>Année de construction</b>		<b>Honoraires</b>	46 000 € (4.84%)

Dépenses énergétiques annuelles comprises entre 0 et 0 € (Année de référence : 2025)



**Yves DANIEL**

**Consultant De Lannion à Tréguier - Côte de Granit Rose (22)**

**06 69 66 49 95**

[yd@pierresetmer.fr](mailto:yd@pierresetmer.fr)