

## Opportunité: Bâtiments industriels avec bâti env. 1290 m<sup>2</sup> sur 37,95 ares



### GUMBRECHSTHOFFEN

Référence du bien: 1225

Vente: 486000 € (hors frais de notaire)

Surface: 1 290 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> Terrain 37,95 ares ares

Syndic?: non

#### DESCRIPTION

Encore une Exclusivité ARTEC! ENSEMBLE IMMOBILIER - EMPLACEMENT PREMIUM avec BÂTI d'env. 1.290 m² sur 37,95 ares - SUR L'AXE HAGUENAU/BITCHE - AUX PORTES DE LA ZA EN PLEINE EXPANSION DE GUNDERSHOFFEN Opportunité rare à proximité de la Zone d'Activités en pleine expansion de Gundershoffen, véritable poumon économique du secteur, sur l'axe stratégique Haguenau/Bitche ! Cet ensemble immobilier bénéficie d'un emplacement premium, offrant visibilité, accessibilité et proximité des grands flux économiques. Sur un terrain entièrement clos de 37,95 ares, il comprend environ 1.080 m² de bâti avec deux halls reliés par un auvent permettant une exploitation fluide et modulable. Le site dispose de deux portes de garage de grande dimension (hauteur 4,50 m x largeur 4 m), idéales pour tout type de véhicules utilitaires ou poids lourds. Un troisième hall indépendant de 210 m², situé en fond de cour, est actuellement loué et génère un revenu immédiat. Idéal pour artisan, PME, logistique légère, production, stockage, services ou showroom, ou pour investisseur souhaitant optimiser la rentabilité. Détail des surfaces: Hall 1: 485 m² Hall principal d'env. 326 m² pour production, atelier ou stockageEspaces bureaux & annexes d'env. 159 m² (bureaux, salle, pièces, réfectoire, plateforme) Hall 2 : 608 m² incluant auvent d'env. 120 m² Hall secondaire avec bureau + plateforme env. 180 m² Stockage couvert, zone livraison, circulation interne Hall 3 : 210 m² - loué En fond de cour Revenu env. 400 € HT/mois - Bail précaire 1 an Total bâti : env. 1.290 m²



# Opportunité: Bâtiments industriels avec bâti env. 1290 m² sur 37,95 ares

#### **NOTRE AVIS**

- Deux halls reliés par un auvent pour exploitation pratique et modulable
- Deux portes de garage H 4,50 m x L 4 m à l'avant pour accès véhicules lourds ou utilitaires
- Locaux fonctionnels, prêts à l'emploi et adaptés à de nombreux métiers et projets
- Revenu locatif pour Hall 3 : rentabilité immédiate
- Terrain clos 37,95 ares
- Cour avant d'env. 75 m² + garage
- Grande cour arrière pour manœuvres PL
- Stationnement facile
- Fosse septique (remise aux normes à prévoir)

Produit rare à la vente avec son emplacement stratégique, des locaux fonctionnels et polyvalents, offrant surface, visibilité, accessibilité et rentabilité, aux portes de la ZA, en pleine expansion, de Gundershoffen, sur l'axe Haguenau/Bitche, idéal pour PME, artisan ou investisseur.

A voir absolument!

DPE: Vierge GES: Vierge

Consommation énergie primaire : Non communiqué Consommation énergie finale : Non communiqué

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.g

Dans le cadre de notre double activité, nous vous proposons des solutions de financement "sur-mesure" sans frais de courtage.

Un seul interlocuteur pour toutes vos démarches bancaires et immobilières!

Honoraires à la charge du vendeur NON DETENTION DE FONDS

SECTEUR GEOGRAPHIQUE

**EQUIPEMENTS** 

SERVITUDES DE PROXIMITE