



GUMBRECHSTHOFFEN

Référence du bien: 1225

Vente: 486000 € (hors frais de notaire)

Surface: 1 290 m² m²

Terrain 37,95 ares ares

Syndic?: non

DESCRIPTION

Encore une Exclusivité ARTEC ! ENSEMBLE IMMOBILIER - EMBLEMEMENT 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 stockage Espaces 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 (qui peut supporter une charge de 350 kgs au m² réparti) 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)

Taxe Foncière: 391 € x 10 soit env. 3.910 €/an

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.géorisques.fr

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