



## Grand local Polyvalent à Vallauris ? Opportunité à Saisir !

Vallauris 06220

**329 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET  
VALLAURIS GOLFE  
JUAN

11 Avenue Georges Clemenceau  
06220 VALLAURIS

04 93 67 22 25

## Grand local Polyvalent à Vallauris ? Opportunité à Saisir !

Découvrez ce superbe local d'environ 120 m<sup>2</sup>, idéalement conçu pour répondre à vos besoins professionnels ou résidentiels. Ce bien spacieux dispose de plusieurs espaces modulables, parfaits pour divers bureaux ou commerces (sauf restauration). De plus, il offre la possibilité d'aménager un ou plusieurs appartements, vous permettant de maximiser votre investissement ou de vivre à proximité de votre activité.

Points forts :

**Emplacement stratégique :** Situé au coeur d'un quartier dynamique, avec une forte visibilité et un bon passage piéton.

**Accessibilité :** Proche des transports en commun et des commodités, facilitant l'accès pour vos clients et employés.

**État impeccable :** Local en très bon état, prêt à être occupé immédiatement sans travaux majeurs.

**Mixité possible :** Idéal pour allier espace de travail et de vie, ce qui est de plus en plus recherché.

Disponible immédiatement.

Prix de vente : 329 000,00 €

Les honoraires d'agence sont à la charge du vendeur.

Performances énergétiques :

Date du diagnostic énergétique : 26/07/2023

Score DPE : 178 kWhEP/m<sup>2</sup>/an

Score GES : 4 kgepCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

Dépenses annuelles d'énergie estimées : entre 2 512,00 € et 2 513,00 € par an, selon les tarifs de l'année 2021 (abonnements inclus).

Ne laissez pas passer cette occasion unique de faire l'acquisition d'un bien de qualité, dans un emplacement recherché, offrant un fort potentiel de rentabilité ! Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite.

120 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord-Sud
Distance Commerces	1 km
Distance Train	3 km
Accès Bus	1 min
Accès Ecole	1 min
Accès Gare	5 min
Bien en copropriété	Non
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Oui
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
WC	1
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Climatisation réversible

Etat intérieur	Somptueux
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Oui
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Diagnostic Energétique	Non

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

## Photos du bien



