

# LP1566 - Immobilier Professionnel à louer Troyes



SEBASTIEN  immobiliar

**Loyer mensuel : 166€** charges comprises  
- dont charges locatives : 165.00€

Dépôt de garantie : 4452.00€

**Honoraires agence TTC charge du locataire : 4518.68€**

## Découvrez un Joyau de l'Immobilier Commercial à Troyes

Situé au cœur de Troyes, au 5 rue du Colonel Driant, ce local commercial de 1900, rénové avec soin en 1995, est une opportunité unique pour les entrepreneurs ambitieux. Avec une surface de 76,18 m<sup>2</sup>, au rez-de-chaussée de 44,73 m<sup>2</sup> et un sous-sol comprenant trois bureaux de 31,45 m<sup>2</sup>, ce bien offre un espace fonctionnel et polyvalent.

Imaginez-vous installer votre entreprise dans ce cadre historique, tout en bénéficiant des commodités modernes. Le rez-de-chaussée, avec ses grandes baies vitrées, offre une visibilité optimale pour attirer les clients. Les bureaux en sous-sol, quant à eux, garantissent un espace de travail calme et confortable.

Ce local commercial est idéalement situé, à proximité de plusieurs arrêts de bus, d'une crèche, d'une maternelle, d'une école élémentaire et d'un collège, tous accessibles en quelques minutes à pied. Vous trouverez également une multitude de commerces d'alimentation générale et de restaurants à moins de 5 minutes de marche, ainsi que des parcs et jardins pour des pauses détente.

Pour vos besoins médicaux, un hôpital est situé à 10 minutes en voiture, et plusieurs médecins généralistes sont à proximité immédiate. De plus, ce bien est éligible à la fibre optique, garantissant une connexion internet rapide et fiable.

Ne manquez pas cette occasion de transformer ce local commercial en un véritable écrin pour votre activité professionnelle. Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite et découvrir tout le potentiel de ce bien exceptionnel.

**LIBRE de suite - LOYER 1484 € HC - provision pour charges 165 € - Pas de Porte 13 000 € tous commerces - Honoraires d'agence location 4518,68 € - Dépôt de Garantie 4452 €**

Honoraires de 4 518,68 € à la charge du locataire. Provision sur charges 165 €/mois, régularisation annuelle. Dépôt de garantie 4 452 €. Classe énergie E, Classe climat B. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr).

Votre conseiller SEBASTIEN IMMOBILIER : Gérant - Sébastien VIARD

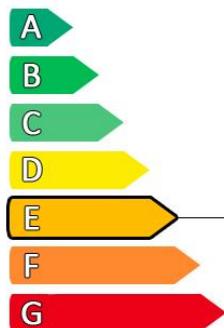
Carte T CPI 10012016000005520

RCP SP 12643.

N'hésitez pas à nous contacter pour compléter vos critères de sélection, pour une meilleure sélection, par téléphone, ou mail !

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Logement très performant



Consommation  
(énergie primaire)  
**368** kWh/m<sup>2</sup>.an  
Émissions  
**10** kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

Logement extrêmement consommateur d'énergie

Surface habitable : 76.18 m<sup>2</sup>  
Nombre de pièces : 6

Diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021