

Immeuble Santec 850 m²



PRIX DE VENTE : 4 444 680 €

EMAIL : STANDINGREALTY@COLDWELLBANKER.FR

DESCRIPTION

In the heart of Santec, a coastal municipality in northern Finistère renowned for its long sandy beaches and preserved living environment, the Résidence du Pouldu offers a new building sold as a whole, located less than one kilometre from the village centre and the first beaches, and only 10 minutes from Roscoff and its marina.

This new development for residential and commercial use offers around 1,090 m² of built floor area, divided as follows:

- 10 apartments from studios to 4-room units, mainly 1- and 2-bedroom apartments, with a total habitable surface area of around 850 m², each extended by a balcony, terrace or private garden;
- 1 ground-floor commercial unit of around 196 m², suitable for a local activity (retail, light catering, services);
- 10 parking spaces (indoor and outdoor) for the benefit of residents and users.

The building is located at 45 rue de Kerabret in Santec, on an 873 m² plot registered in the land registry as section AP nos. 13 and 263, in the Uha zone of the local urban plan (PLU). The design focuses on functionality and durability: aluminium joinery with thermal break and electric roller shutters, individual gas condensing boilers, humidity-sensitive ventilation, insulation compliant with current standards, lift accessible to persons with reduced mobility, carefully finished common areas and marked parking spaces.

Thanks to its sought-after seaside location, close to the beaches of Le Pouldu and Dossen, water sports centres, coastal paths and the Bay of Morlaix, this residence is suitable for multiple uses:

- 10 comfortable main homes for year-round living by the ocean;
- 10 family second homes;
- 10 rental investment in annual or seasonal letting (dynamic tourist market, strong demand for properties close to the sea);
- 10 possible combinations (mix of main residence / seasonal rental, seaside coliving, professional premises + housing).

The sale is carried out as a sale in a future state of completion (VEFA), with statutory guarantees (guarantee of perfect completion, ten-year guarantee, damage-to-works insurance), allowing the purchaser to secure the investment and control running costs, with no risk of major works in the short term. The total gross price of the operation including parking is set by the developer at €4,178,000 incl. VAT (20% VAT – free-market acquisition).

Detailed yield documentation (scenarios of annual, seasonal and mixed rents, cash-flow and gross yield projections) is available on request, once the prospective purchaser has been identified, in order to preserve the confidentiality of this operation.

The Coldwell Banker network, a specialist in high-end residential property and investment, is at your disposal to:

analyse your wealth strategy (individual, French SCI, company subject to corporate income tax, etc.);

model the most suitable rental strategy;

support you through to the implementation of the rental management and, where appropriate, resale by lot.

A new, versatile, human-scale building in a sought-after and preserved environment, just a few minutes from Roscoff, the marina and the Morlaix TGV station. We will be pleased to present its full potential to you.

Legal notice – Property subject to co-ownership status (in the process of being created) – Residence comprising 14 main lots (13 dwellings and 1 commercial unit) and 27 parking spaces.

No proceedings in progress within the meaning of Articles 29-1 A and 29-1 of French Law No. 65-557 of 10 July 1965 and Article L.615-6 of the French Construction and Housing Code (CCH) (to be confirmed by the notary at the time of creation of the co-ownership).

Agency fees: to be specified according to the mandate (by default, fees payable by the seller).

Surveys: new development, collective DPE (energy performance diagnosis) in progress.

Sale price HAI: €4,444,681 – Agency fees incl. VAT payable by the seller: 6%

Georisks: Information on the risks to which this property is exposed is available on the Géorisques website:

<https://georisques.gouv.fr>

(ERP Media Immo dated 17/04/2024 – municipality classified as radon potential level 3, no TRI flood zone or PAPI scheme, no Seveso-classified ICPE within a 5 km radius).

CARACTÉRISTIQUES

Type de bien :	Immeuble	Surface :	850.5 m ²	Ascenseur :	Oui
NB de pièces :	35 rooms				

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


DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Diagnostic de performance énergétique (DPE) : In progress -2

Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES) : In progress -2



Plans et images non contractuels. Les cotes et surfaces sont données à titre indicatif et peuvent varier en fonction des impératifs de construction. Une modification substantielle pour des raisons d'ordre technique ou administratif pourrait être apportée. Les surfaces, les plans et les images sont susceptibles d'être modifiés sans préavis. Les caractéristiques, les équipements, les matériaux et les prix ne sont pas garantis. L'aménagement des extérieurs, des chantiers et de la voirie est donné à titre indicatif. Seuls les plans déposés au regard des services de la mairie font foi.



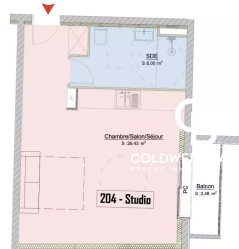
Résidence DU POULDU
Construction d'un collectif d'habitation
Rue de Kerarret, SANTEC-29250

Plan de Localisation Niveau 2

T3 - Appartement Z02		Niveau 2	
Tableau des Sections			
Séjour Cuisine	29.40 m ²	11.00 m ²	11.00 m ²
Chambre PMR	10.84 m ²	11.00 m ²	11.00 m ²
Chambre 1	9.07 m ²	11.00 m ²	11.00 m ²
Cellier	2.75 m ²	11.00 m ²	11.00 m ²
SSE PMR	5.60 m ²	11.00 m ²	11.00 m ²
WC	2.39 m ²	11.00 m ²	11.00 m ²
TOTAL	58.84 m²		
Béton	2.48 m ²		
INDICE : A			
Date : 18/10/2024			

ECH : 1/50

Plans et images non contractuels. Les cotes et surfaces sont données à titre indicatif et peuvent varier en fonction des impératifs de construction. Une modification substantielle pour des raisons d'ordre technique ou administratif pourrait être apportée. Les surfaces, les plans et les images sont susceptibles d'être modifiés sans préavis. Les caractéristiques, les équipements, les matériaux et les prix ne sont pas garantis. L'aménagement des extérieurs, des chantiers et de la voirie est donné à titre indicatif. Seuls les plans déposés au regard des services de la mairie font foi.



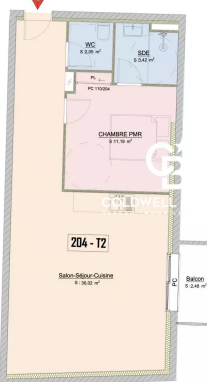
Résidence DU POULDU
Construction d'un collectif d'habitation
Rue de Kerarret, SANTEC-29250

Plan de Localisation Niveau 2

Studio - Appartement Z04		Niveau 2	
Tableau des Sections			
Séjour Cuisine	26.43 m ²	11.00 m ²	11.00 m ²
SSE PMR	6.80 m ²	11.00 m ²	11.00 m ²
TOTAL	33.23 m²		
Béton	2.48 m ²		
INDICE : B			
Date : 20/03/2025			

ECH : 1/50

Plans et images non contractuels. Les cotes et surfaces sont données à titre indicatif et peuvent varier en fonction des impératifs de construction. Une modification substantielle pour des raisons d'ordre technique ou administratif pourrait être apportée. Les surfaces, les plans et les images sont susceptibles d'être modifiés sans préavis. Les caractéristiques, les équipements, les matériaux et les prix ne sont pas garantis. L'aménagement des extérieurs, des chantiers et de la voirie est donné à titre indicatif. Seuls les plans déposés au regard des services de la mairie font foi.



Résidence DU POULDU
Construction d'un collectif d'habitation
Rue de Kerarret, SANTEC-29250

Plan de Localisation Niveau 2

T2 - Appartement Z04		Niveau 2	
Tableau des Sections			
Séjour Cuisine	16.02 m ²	11.00 m ²	11.00 m ²
Chambre PMR	11.28 m ²	11.00 m ²	11.00 m ²
SSE PMR	2.42 m ²	11.00 m ²	11.00 m ²
WC	2.05 m ²	11.00 m ²	11.00 m ²
TOTAL	32.77 m²		
Béton	2.48 m ²		
INDICE : A			
Date : 18/10/2024			

ECH : 1/50