

Immeuble Santec 850 m²



PRIX DE VENTE : 4 444 680 €

EMAIL : STANDINGREALTY@COLDWELLBANKER.FR

DESCRIPTION

Au cœur de Santec, commune littorale du Finistère Nord réputée pour ses longues plages de sable et son cadre de vie préservé, la Résidence du Pouldu propose un immeuble neuf vendu en bloc, situé à moins d'un kilomètre du bourg et des premières plages, et à seulement 10 minutes de Roscoff et de son port de plaisance.

Ce programme neuf à usage d'habitation et de commerce développe environ 1 090 m² de surface bâtie, répartis comme suit :

- 13 appartements du studio au T4, majoritairement des T2 et T3, pour une surface habitable totale d'environ 850 m², tous prolongés par un balcon, une terrasse ou un jardin privatif ;
- 1 local commercial en rez-de-chaussée d'environ 196 m², adapté à une activité de proximité (commerce, restauration légère, services) ;
- 27 places de stationnement (intérieures et extérieures) au bénéfice des résidents et des usagers.

L'immeuble est implanté 45 rue de Kerabret à Santec, sur une parcelle de 873 m² cadastrée section AP n°13 et n°263, située en zone Uha du PLU. La conception privilégie la fonctionnalité et la durabilité : menuiseries aluminium à rupture de pont thermique avec volets roulants électriques, chaudières gaz à condensation individuelles, ventilation hygroréglable, isolation conforme aux normes en vigueur, ascenseur accessible PMR, parties communes soignées et stationnements matérialisés.

Grâce à son emplacement balnéaire prisé, à proximité immédiate des plages du Pouldu et du Dossen, des centres nautiques, des sentiers côtiers et de la baie de Morlaix, cette résidence se prête à de multiples usages :

- résidences principales confortables pour une vie à l'année au bord de l'océan ;
- résidences secondaires familiales ;
- investissement locatif en location annuelle ou saisonnière (marché touristique dynamique, demande soutenue pour les biens proches de la mer) ;
- possibilité de combinaisons (mix résidence principale / location saisonnière, coliving balnéaire, locaux professionnels + logements).

La vente est réalisée en l'état futur d'achèvement (VEFA) avec garanties légales (garantie de parfait achèvement, garantie décennale, assurance dommages-ouvrage), permettant à l'acquéreur de sécuriser son investissement et de maîtriser ses charges, sans aléas de gros travaux à court terme. Le prix global TTC de l'opération, parkings compris, est fixé par le promoteur à 4 178 000 € TTC (TVA 20 % – accession libre).

Les documents de rentabilité détaillés (scénarios de loyers annuels, saisonniers et mixtes, projections de cash-flow et de rendement brut) sont disponibles sur demande, après identification de l'acquéreur pressenti, afin de préserver la confidentialité de cette opération.

Le réseau Coldwell Banker, spécialiste de l'immobilier haut de gamme et de l'investissement résidentiel, se tient à votre disposition pour :

analyser votre projet patrimonial (personne physique, SCI, structure à l'IS, etc.) ;

modéliser la stratégie de location la plus adaptée ;

vous accompagner jusqu'à la mise en place de la gestion locative et, le cas échéant, de la revente à la découpe.

Un immeuble neuf, modulable, à taille humaine, dans un environnement recherché et préservé, à quelques minutes de Roscoff, du port de plaisance et de la gare TGV de Morlaix. Nous serons heureux de vous en présenter l'ensemble du potentiel.

Mentions légales - Bien soumis au statut de la copropriété (en cours de création) – Résidence comprenant 14 lots principaux (13 logements et 1 local commercial) ainsi que 27 stationnements.

Aucune procédure en cours au sens des articles 29-1 A et 29-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article L.615-6 du CCH (à confirmer par le notaire au moment de la mise en copropriété).

Honoraires d'agence : à préciser selon le mandat (par défaut, honoraires à la charge du vendeur).

Diagnostics : programme neuf, DPE collectif en cours d'établissement.

Prix de vente HAI : 4 444 681 € - Honoraires TTC charge vendeur : 6 %

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

Géorisques : <https://georisques.gouv.fr>

(ERP Media Immo du 17/04/2024 – commune classée en potentiel radon niveau 3, sans TRI inondation ni PAPI, sans ICPE Seveso dans un rayon de 5 km).

CARACTÉRISTIQUES

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

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 est prévue pour des raisons d'ordre technique ou administratif pendant l'exécution des travaux. Les caractéristiques, compositions, matériaux et regards ne sont pas figés. L'aménagement des extérieurs, des chantiers et de celui-ci est donné à titre indicatif. Seuls les plans déposés au regard des services de la mairie font foi.



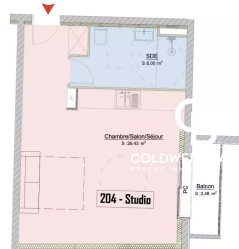
Résidence DU POULDU
Construction d'un collectif d'habitation
Rue de Kerarret, SANTEC-29250

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	58.44 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 est prévue pour des raisons d'ordre technique ou administratif pendant l'exécution des travaux. Les caractéristiques, compositions, matériaux et regards ne sont pas figés. L'aménagement des extérieurs, des chantiers et de celui-ci est donné à titre indicatif. Seuls les plans déposés au regard des services de la mairie font foi.



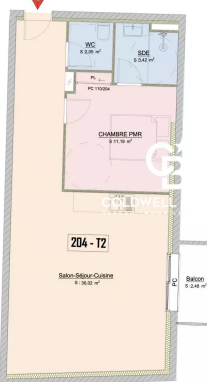
Résidence DU POULDU
Construction d'un collectif d'habitation
Rue de Kerarret, SANTEC-29250

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 est prévue pour des raisons d'ordre technique ou administratif pendant l'exécution des travaux. Les caractéristiques, compositions, matériaux et regards ne sont pas figés. L'aménagement des extérieurs, des chantiers et de celui-ci 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