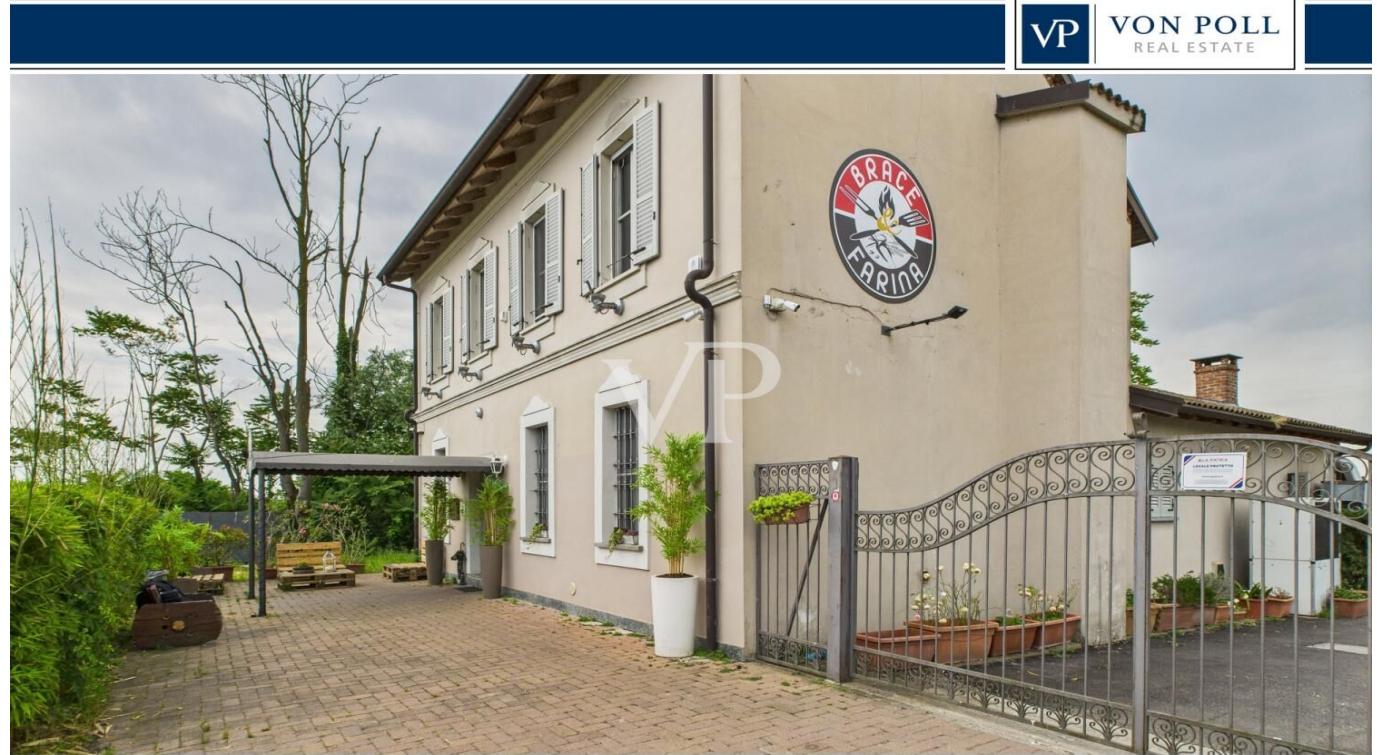


Vernate – Lombardei

# Local commercial sur deux niveaux avec jardin et parking

**CODE DU BIEN: IT252942510**



[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)

**PRIX D'ACHAT: 600.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.500 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	IT252942510
Surface habitable	ca. 250 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	08.01.2026
Salles de bains	4
Année de construction	1920
Place de stationnement	20 x Autre

Prix d'achat	600.000 EUR
Retail space	Local commercial
Commission pour le locataire	Onder voorbehoud van commissie
Surface total	ca. 1.500 m <sup>2</sup>
Surface de plancher	ca. 280 m <sup>2</sup>

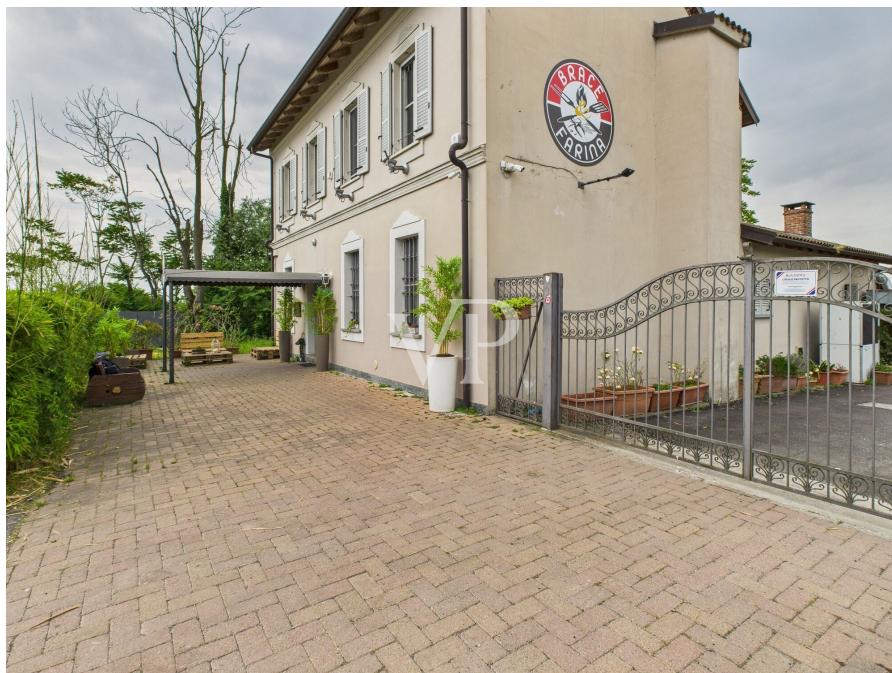
CODE DU BIEN: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	915.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.08.2032	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1920

CODE DU BIEN: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## La propriété



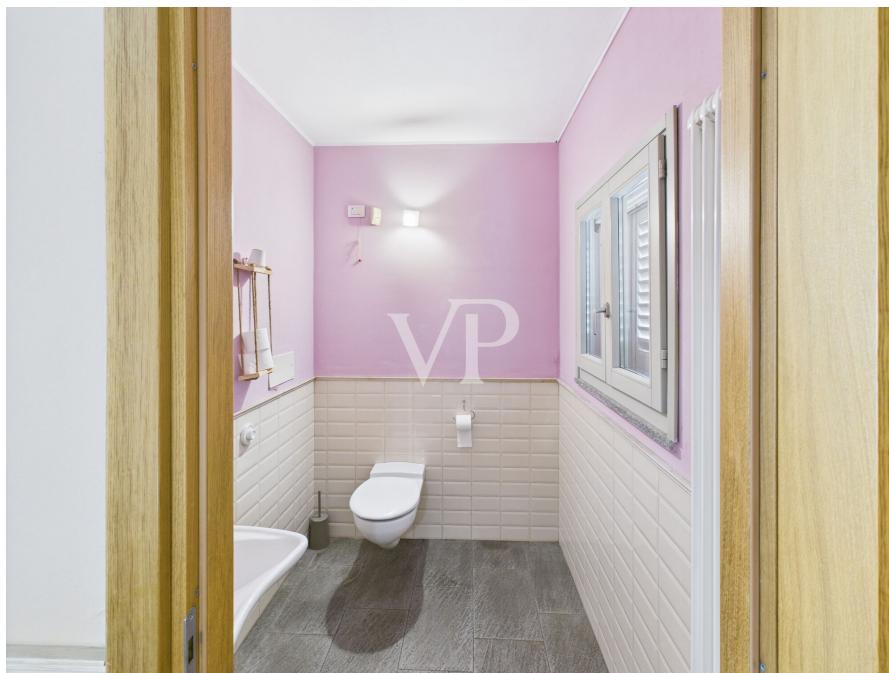
CODE DU BIEN: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## La propriété



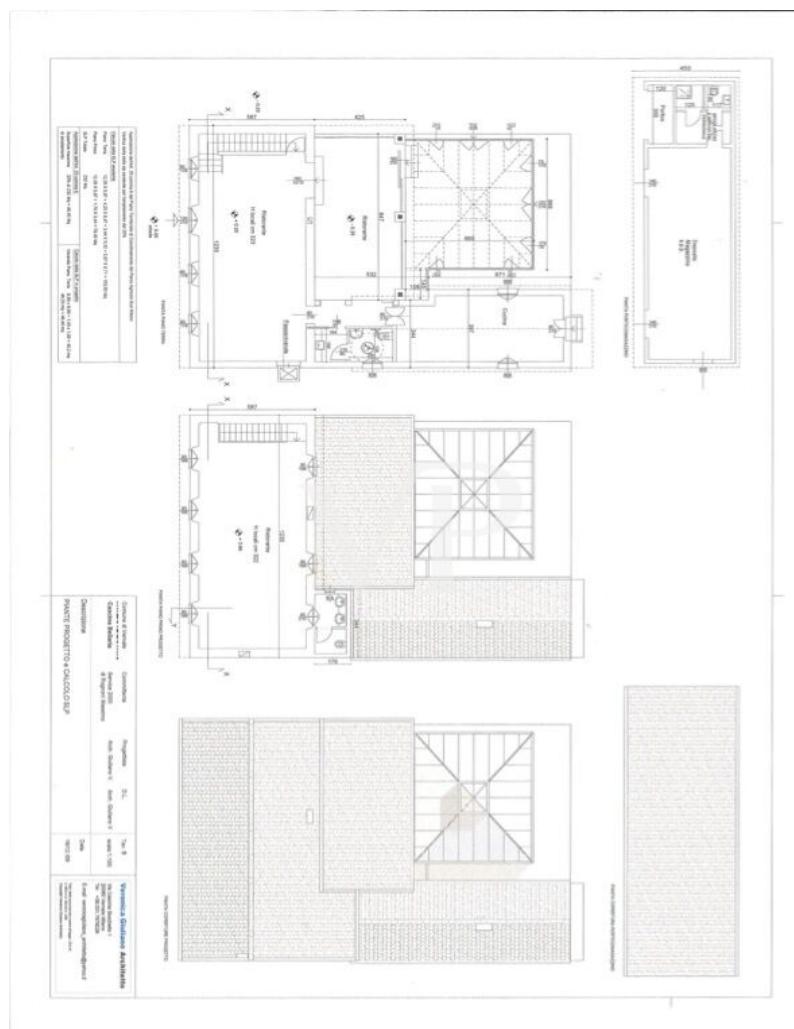
CODE DU BIEN: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

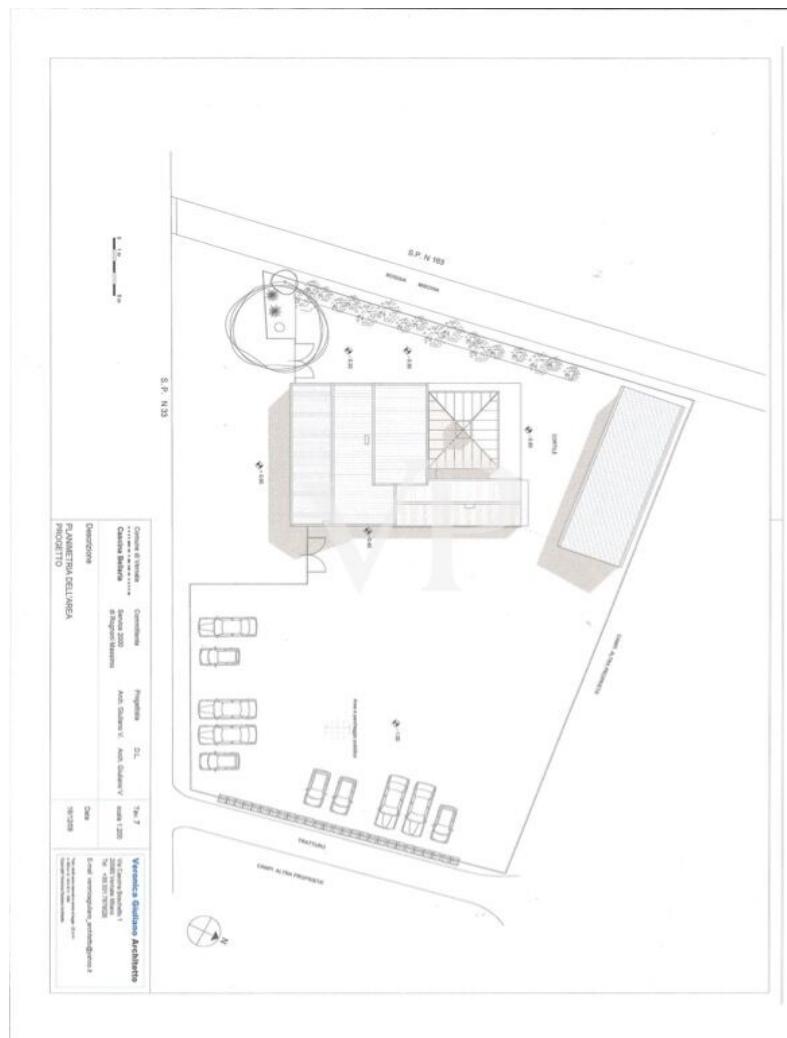
## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## Plans d'étage





**CODE DU BIEN: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei**

## Une première impression

Dans la verte campagne milanaise, à la frontière de la province de Pavie, nous proposons à la vente un intéressant complexe commercial récemment rénové, composé de deux unités indépendantes et d'un grand parking privé d'environ 1 500 mètres carrés, accessible par un portail électrique.

La propriété principale est sur deux niveaux et est actuellement louée à un restaurant déjà établi, avec un bail stable et un rendement intéressant. Le rez-de-chaussée comprend un hall d'entrée avec réception et comptoir de bar, deux salles élégamment aménagées, une salle de bains pour personnes handicapées et une terrasse extérieure chauffée et climatisée. Dans la même zone se trouvent la cuisine professionnelle et les salles de service avec des chambres froides. Un escalier mène au premier étage, où se trouve une grande salle avec des poutres en bois apparentes, une pièce extrêmement polyvalente qui convient aux dîners d'entreprise, aux apéritifs, aux événements privés et aux fêtes de famille.

Le sous-sol est utilisé pour le stockage et les locaux techniques.

À l'arrière du bâtiment principal se trouve une deuxième unité de construction, actuellement utilisée comme entrepôt, équipée de chambres froides, de deux salles de bains et de vestiaires pour le personnel. L'ensemble de la structure est en parfait état de conservation, ayant été entièrement rénové il y a environ six mois avec des matériaux de qualité et une attention particulière aux détails architecturaux.

Le complexe se présente comme un investissement solide et précieux, avec un loyer de 1 800,00 € par mois pour les deux premières années et de 2 000,00 € par mois à partir de la troisième année, en plus des ajustements légaux de l'ISTAT. La propriété combine élégance et fonctionnalité, représentant une opportunité unique pour ceux qui souhaitent acheter une propriété commerciale de valeur, déjà avec des revenus, dans un endroit stratégique à quelques minutes de Milan et de Pavie.

**CODE DU BIEN: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei**

## Détails des commodités

- Cuisine entièrement équipée
- Salle de réception
- Piano pour la musique
- Lave-vaisselle
- Cour pour plusieurs places de parking
- Véranda climatisée

**CODE DU BIEN: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardie**

## Tout sur l'emplacement

Imaginez une osteria accueillante située le long de la route principale de Vernate, en face de la route nationale 33 Binasco-Vernate, une localité caractérisée par une atmosphère tranquille et un paysage pittoresque. Le restaurant donne sur la route, avec une grande fenêtre qui permet aux passants de jeter un coup d'œil à l'intérieur. La façade est ornée de fleurs colorées et d'un éclairage doux, ce qui crée une atmosphère agréable.

Une fois à l'intérieur, les clients sont accueillis par une atmosphère chaleureuse et familiale. Les murs sont décorés d'œuvres d'art locales reflétant la culture et l'histoire de la région. L'arôme invitant de la cuisine enveloppe la pièce, créant une expérience multi-sensorielle.

Le menu propose une sélection de plats qui célèbrent la cuisine locale, avec des ingrédients frais et de saison. Les tables sont confortablement disposées, ce qui permet aux clients de profiter d'un repas agréable dans une atmosphère détendue. Le personnel est amical et attentif, prêt à recommander des plats délicieux et à garantir une expérience gastronomique mémorable.

Situé le long d'une route très fréquentée, ce restaurant est l'endroit idéal pour ceux qui souhaitent faire une pause pendant leur voyage ou pour ceux qui veulent découvrir la cuisine locale dans un environnement agréable et charmant.

**CODE DU BIEN: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Weissensteiner

---

Corso Italia 1, 20122 Milano  
Tel.: +39 02 6206 9360  
E-Mail: [milano@von-poll.com](mailto:milano@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)