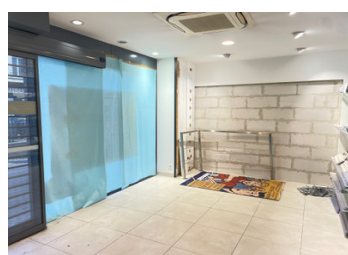


**PRIX EN BAISSÉ** : Immeuble à fort potentiel au cœur d'Argentan Commerce et Logement possible

LEGGETT Hamptons  
INTERNATIONAL

Plans proposés par un architecte d'intérieur



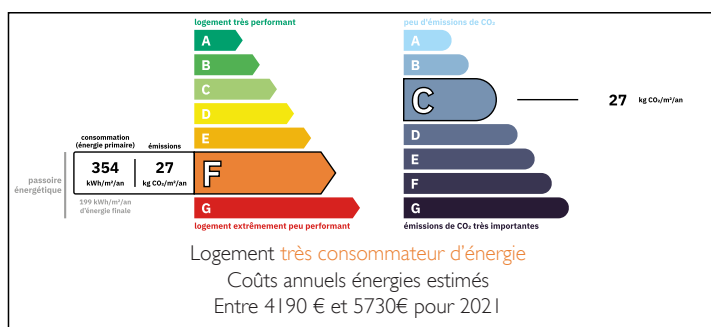
## INFORMATION

Ville:	Argentan
Département:	Orne
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	305 m <sup>2</sup>
Terrain:	140 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

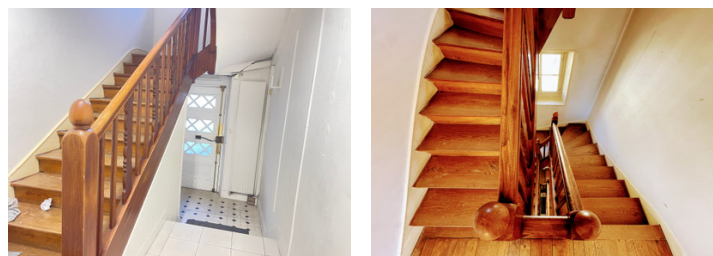
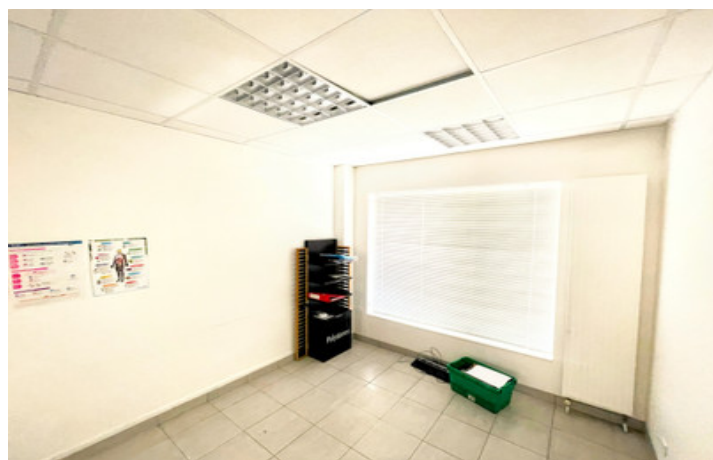
À vendre : Immeuble à fort potentiel situé au cœur d'Argentan (Orne), d'environ 350 m<sup>2</sup>, avec sous-sol (58 m<sup>2</sup>) et grande terrasse (26,8 m<sup>2</sup>). Plusieurs usages autorisés par la mairie : commerce, restaurant, bar, hôtel (possible logements aux étages). Possibilité de créer plusieurs appartements aux étages. Le rez-de-chaussée (env. 100 m<sup>2</sup>) offre deux grandes pièces vitrées, climatisation, cuisine, WC PMR, et deux entrées. Travaux à prévoir. Les étages disposent de pièces lumineuses, cuisine, chambres, salle de bains, buanderie, dressing, grenier à aménager. Sous-sol avec chaudière. Fibre, gaz de ville, tout à l'égout. Idéal pour investisseur ou projet mixte commercial et résidentiel.

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

À VENDRE – PRIX EN BAISSSE : Immeuble à fort potentiel au cœur d'Argentan (Orne)  
Surface totale : environ 350 m<sup>2</sup> + sous-sol de 58 m<sup>2</sup> + terrasse à l'étage de 27 m<sup>2</sup>

Activités possibles (autorisation municipale) :

- Commerce / Magasin / Restaurant / Bar / Hôtel (Licence 3 & 4) : au RdC (et aux étages, mais déclaration à effectuer en mairie)

Aides possibles :

- Financières & administratives : mise en relation avec le manager du centre-ville d'Argentan (contacts vers les services de l'urbanisme, définir les futures activités et orienter vers les partenaires : Chambre de Commerce, Chambre des Métiers de l'Artisanat, Fédération des artisans, ...)

- Architecture d'intérieur : mise en relation avec un architecte d'intérieur pour les futurs travaux d'aménagement et d'embellissement des extérieurs (vitrines, façades) et intérieur (accueil du public, cloisonnements, ...) : différents plans 3D ont été réalisés avec la possibilité de 3 futurs beaux appartements aux étages

Présentation du bien :

Rez-de-chaussée (~100 m<sup>2</sup>) : Travaux à prévoir : sols, cloisons, électricité, décoration

- Deux pièces (66 m<sup>2</sup> et 26m<sup>2</sup>) à décroisonner avec vitrines (Place Henri IV & Rue du Griffon)
- Deux entrées : vidéo-surveillance Place Henri IV + accès Rue du Griffon
- 5 vitrines (certaines avec grille de protection)
- Climatisation installée
- ...