

Emplacement exceptionnel au cœur de Castillonès – Bâtiment à usage mixte plein de caractère



INFORMATION

Ville:	Castillonès
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	230 m2
Terrain:	0 m2

RÉSUMÉ

Ce bâtiment de caractère à usage mixte, idéalement situé au cœur de Castillonès, offre un fort potentiel commercial et résidentiel. Il comprend un spacieux local commercial en rez-de-chaussée avec accès indépendant, ainsi que deux appartements à l'étage, l'un en cours de rénovation et l'autre à réaménager. S'ajoutent un garage avec mezzanine, un grenier aménageable, et de charmants éléments d'époque. Avec ses accès indépendants et sa grande visibilité, il est parfait pour un investissement ou un projet de vie/travail. Une opportunité rare dans un centre-ville dynamique avec de beaux volumes et un fort potentiel.



DPE

DPE vierge.

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

Idéalement situé dans la ville animée et dynamique de Castillonès, ce bâtiment de caractère à usage mixte offre un potentiel remarquable pour les investisseurs, entrepreneurs ou toute personne à la recherche d'un projet à fort potentiel commercial et résidentiel.

Avec un accès double, à la fois par l'avant et par l'arrière, le bien se compose d'un spacieux local commercial en rez-de-chaussée avec entrée indépendante, ainsi que de deux appartements à l'étage, prêts à être transformés en espaces de vie modernes et confortables.

Local commercial

- Boutique (façade sur rue) : 45,18 m²
- Arrière-boutique (avec arrivée d'eau et évacuation) : 14,75 m²
- Garage avec grenier aménageable au-dessus : 20,23 m² (accès par l'arrière)

Potentiel résidentiel

Accès indépendant à l'arrière du bâtiment :

- Couloir au rez-de-chaussée : 11,60 m²
- Premier palier : 4,58 m²
- Deuxième palier avec escalier majestueux : 4,58 m²

Appartement 1er étage – 60,55 m²

- Travaux en cours pour créer un studio spacieux et ouvert

- Balcon sur toute la longueur du bâtiment, avec vue sur la rue principale animée

Appartement 2e étage – partiellement démoli, prêt à être rénové

- Pièce arrière : 34,27 m²
 - Pièce avant : 17,48 m²
 - Salle de bains : 7,8 m²
 - Troisième palier avec escalier majestueux : 4,58 m²
- Grenier – 40,27 m²
- Idéal pour être transformé en espace de vie ou de rangement supplémentaire

Atouts

- Emplacement central privilégié
- Accès indépendant pour la partie commerciale et les logements