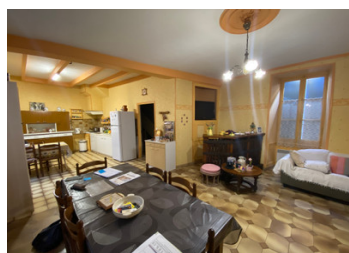


Maison de ville avec 5 chambres, pizzeria à emporter génératrice de revenus et excellent potentiel locatif



INFORMATION

Ville:	Baignes-Sainte-Radegonde
Département:	Charente
Ch:	5
SdB:	1
Surface:	196 m ²
Terrain:	0 m ²

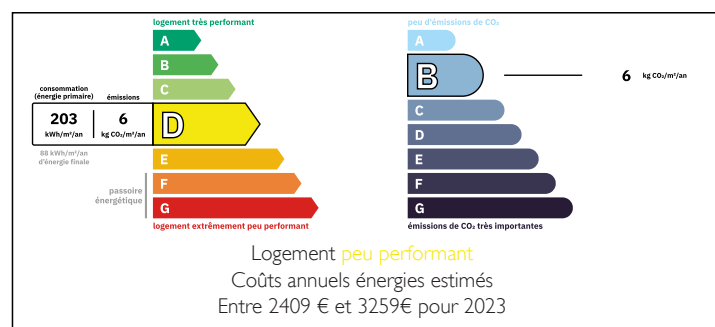


RÉSUMÉ

Cette propriété française pleine de caractère offre une opportunité intéressante aux acheteurs à la recherche de charme, de revenus et de la liberté de la moderniser à leur goût. La maison comprend cinq chambres, de vastes espaces de vie et des éléments authentiques tels que des cheminées et des sols d'origine.

L'un des principaux avantages de cette propriété est sa pizzeria à emporter, qui sera vendue avec un locataire en place. Cette activité bien établie génère un revenu mensuel fiable, offrant un avantage financier immédiat sans que l'acheteur ait à gérer directement l'exploitation.

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.



DESCRIPTION

Avec son agencement flexible et son emplacement en centre-ville, la maison principale est idéale pour être transformée en une résidence familiale confortable, une maison de vacances ou une location de type Airbnb. Bien que la propriété gagnerait à être modernisée, elle offre un excellent potentiel pour ceux qui souhaitent lui apporter une valeur ajoutée et l'aménager selon leurs besoins. Il s'agit d'une occasion rare d'acquérir une propriété distinctive qui allie caractère, revenus réguliers et potentiel de rénovation, dans un emplacement en centre-ville à proximité de toutes les commodités, prête à écrire un nouveau chapitre de son histoire.

Rez-de-chaussée;

*Hall d'entrée - 2,7 m² avec escalier menant à l'étage supérieur

*WC

* Cuisine ouverte sur le salon 39 m²

* Ancien laboratoire de boulangerie 32 m² avec accès à la cave, à la pizzeria à emporter et à un deuxième escalier au premier étage

* Salle d'été 15 m²

Premier étage;

*Couloir 19 m²

*Salle d'eau 7 m²

*Chambre 11 m²

*Chambre 12 m²

*Chambre 21,50 m²

*Palier 8,50 m²

*Couloir 10 m²

*Chambre 22,5 m²

*Chambre 19 m²

*WC

La propriété est bien située à 1 hr de Bordeaux, 1 hr 15 de Royan, 40 minutes d'Angoulême (TGV direct vers Paris).

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

TAXES LOCALES

Taxe foncière: **2639 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

NOTES