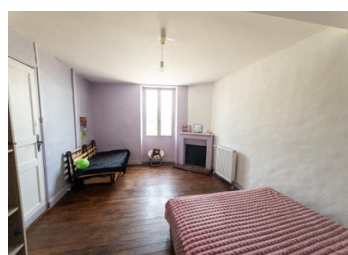


Immeuble de rapport offrant appartement et local commercial de 255 m - fort potentiel dans un village classé.



## INFORMATION

Ville:	Aubeterre-sur-Dronne
Département:	Charente
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	130 m <sup>2</sup>
Terrain:	1205 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Investisseurs – opportunité rare – un immeuble de rapport idéalement situé sur la route principale dans un secteur touristique.

Le local commercial est composé de 3 lots : 60 m<sup>2</sup>, 66 m<sup>2</sup> et 129 m<sup>2</sup>. Il peut s'adapter à plusieurs projets et offre un fort potentiel pour des commerces, des garages, du stockage ou un aménagement en appartements supplémentaires.

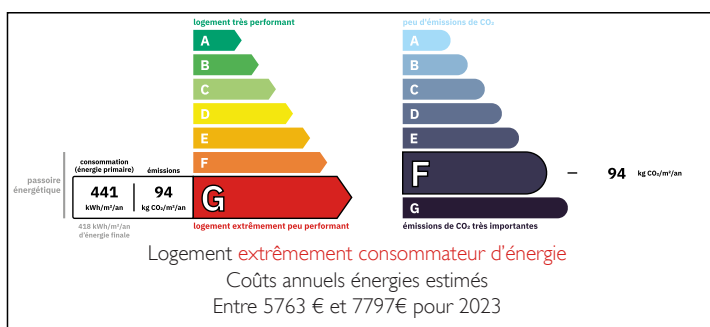
L'appartement au-dessus, de 130 m<sup>2</sup>, est spacieux et confortable. Vous y trouverez une cuisine ouverte sur la salle à manger avec cheminée/poêle à bois, un lumineux séjour de 38 m<sup>2</sup> avec balcon et grande terrasse offrant une superbe vue sur la vallée, 4 belles chambres et 2 salles d'eau. Le tout est habitable immédiatement, avec quelques travaux de rafraîchissement à prévoir.

À l'extérieur, la terrasse de 30 m<sup>2</sup> est prête pour des

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.

## DPE





## DESCRIPTION

Aubeterre-sur-Dronne est classé parmi les plus beaux villages de France et est réputé pour son immense église souterraine, attirant plus de 50 000 visiteurs chaque année.

Cet immeuble de rapport d'envergure comprend une partie commerciale modulable et un spacieux appartement au-dessus, offrant un fort potentiel de rendement locatif et de nombreuses possibilités de développement.

Le local commercial est divisé en trois unités distinctes d'environ 60 m<sup>2</sup>, 66 m<sup>2</sup> (portes manuelles) et un espace de 129 m<sup>2</sup> équipé d'une porte électrique. Grâce à leur configuration et à leur emplacement en bord de route, ces espaces bénéficient d'une excellente visibilité et d'un accès facile. L'ensemble est très adaptable et peut convenir à de nombreux projets : commerces, bureaux professionnels, ateliers, garages, stockage ou encore transformation en logements supplémentaires, sous réserve des autorisations nécessaires. Cette flexibilité en fait un bien particulièrement attractif pour les investisseurs en quête de valorisation et de rentabilité à long terme.

Au-dessus des locaux, l'appartement de 130 m<sup>2</sup> offre des volumes généreux et un agencement confortable. Il se compose d'une cuisine ouverte sur la salle à manger avec cheminée et poêle à bois, créant une atmosphère chaleureuse. Le séjour lumineux de 38 m<sup>2</sup> s'ouvre sur un balcon ainsi qu'une grande terrasse, tous deux bénéficiant d'une vue panoramique exceptionnelle sur la vallée.

L'espace nuit comprend quatre belles chambres et deux salles d'eau, ce qui rend le bien idéal pour une résidence principale, une location saisonnière ou un projet de colocation. L'appartement est habitable immédiatement, avec seulement quelques travaux...

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES