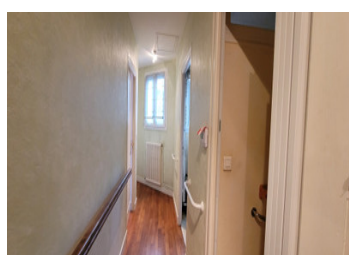


Excellente opportunité d'investissement – Appartement T3 au cœur de Chabonais avec local commercial et cave



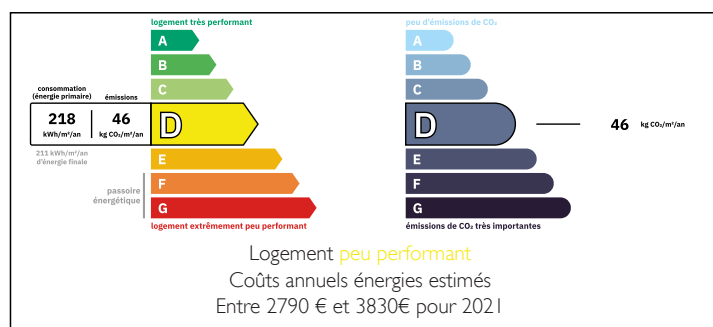
## INFORMATION

Ville:	Chabonais
Département:	Charente
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	145 m <sup>2</sup>
Terrain:	0 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

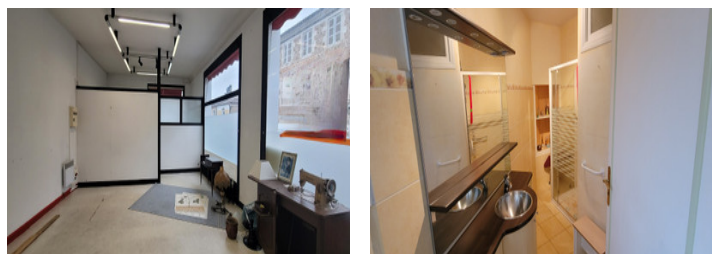
Situé en plein centre de Chabonais, charmant village prisé traversé par la magnifique Vienne River, cet ensemble immobilier offre une opportunité idéale pour allier habitation et source de revenus.

## 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

L'appartement, entièrement équipé de double vitrage, est accessible par un large escalier doté d'un monte-escalier. Il se compose d'une cuisine indépendante aménagée, d'un séjour lumineux avec espace salle à manger, d'un WC séparé, d'une salle d'eau avec douche ainsi que de deux belles chambres, offrant un cadre de vie confortable.

Au rez-de-chaussée, vous trouverez un espace commercial avec WC, accompagné d'une buanderie et d'un bureau. Cet espace permet de générer un revenu immédiat (activité professionnelle, location, atelier, etc.).

Atout majeur : cet espace commercial peut également être transformé en habitation (sous réserve des autorisations nécessaires), offrant ainsi la possibilité d'agrandir considérablement la surface de vie selon vos besoins.

La propriété bénéficie également d'une vaste cave saine et sèche, idéale pour le stockage, abritant un système de chauffage central au gaz neuf.

Un bien rare qui combine confort, potentiel locatif et évolutivité, parfait pour ceux qui souhaitent investir tout en créant leur propre lieu de vie dans un environnement agréable en bord de rivière.

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES