

Immeuble de rapport - 5 appartements, local commercial et Theatre!

EXCLUSIF

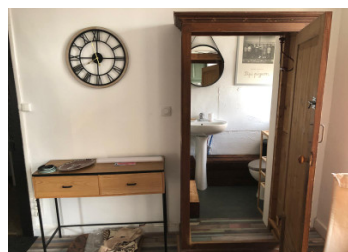


## INFORMATION

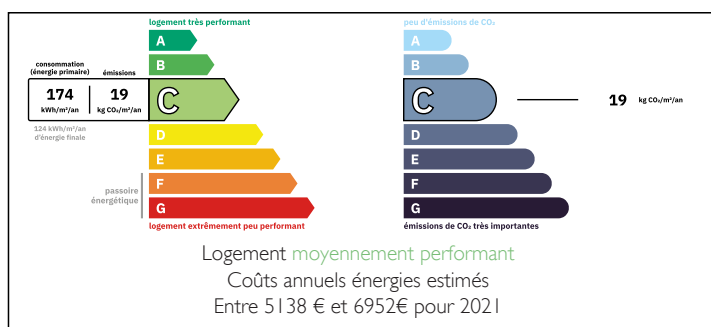
Ville:	Saint-Junien
Département:	Haute-Vienne
Ch:	6
SdB:	6
Surface:	500 m <sup>2</sup>
Terrain:	35 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Ici, vous pouvez faire de la comédie toute la journée ! Idéalement situé au cœur de Saint-Junien, cet immeuble de caractère, à la fois remarquable et plein de charme, offre une opportunité rare d'acquérir un bien de rapport conséquent, doté d'un espace commercial unique et polyvalent.



## 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

Le rez-de-chaussée est actuellement exploité en tant que salle de théâtre, conférant au bien une identité unique et pleine de caractère. Cet espace peut toutefois facilement être réaffecté en local commercial classique ou, alternativement, rénové et transformé en appartement en rez-de-chaussée, un type de bien particulièrement recherché en centre-ville.

À l'étage, l'immeuble comprend cinq appartements : deux F2, un T1, un studio et un spacieux T5, offrant une diversité locative intéressante et plusieurs sources de revenus. Chaque appartement a bénéficié d'une rénovation des installations électriques et dispose de fenêtres en double vitrage, garantissant confort moderne, efficacité énergétique et attractivité locative.

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 4000 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

Développant environ 500 m<sup>2</sup> habitables, l'immeuble est déjà configuré pour une exploitation locative, permettant des revenus immédiats avec un potentiel d'optimisation supplémentaire.

Le bien allie charme de l'ancien et équipements modernes, notamment la fibre optique et le raccordement au tout-à-l'égout, assurant un investissement fiable et pérenne.

## NOTES

Sa situation centrale permet un accès à pied à toutes les commodités, y compris une gare offrant des liaisons directes vers Limoges, renforçant son attractivité auprès des locataires.

Il s'agit d'une excellente opportunité pour les investisseurs à la recherche d'un bien générant des revenus sécurisés, avec des logements modernisés et un fort potentiel d'évolution.

Taxe foncière : environ 4 000 € par an.

-----

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