

Immeuble & fonds de commerce : bar à vin + 2 appartements dans l'un des Plus Beaux Villages de France



INFORMATION

Ville:	Aubeterre-sur-Dronne
Département:	Charente
Ch:	2
SdB:	2
Surface:	105 m2
Terrain:	0 m2

RÉSUMÉ

Aubeterre-sur-Dronne, classé parmi les Plus Beaux Villages de France, est un haut lieu touristique réputé pour son église monolithe et son château, attirant des visiteurs toute l'année.

En plein cœur du village, sur la place Ludovic Trarieux, se trouve une belle bâtisse en pierre sur trois niveaux comprenant un bar à vin en activité et deux appartements.

Au rez-de-chaussée, un local commercial de 34 m² avec pierres apparentes et plafond voûté accueille un bar à vin très fréquenté et réputé.

À l'arrière, une entrée indépendante dessert deux appartements de 33 m² et 34 m², chacun avec cuisine équipée, séjour, chambre, salle d'eau et WC séparés.

Emplacement premium sur le passage vers l'église

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

DPE vierge.



TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Au cœur d'Aubeterre-sur-Dronne, classé parmi les Plus Beaux Villages de France, découvrez cette élégante bâtisse en pierre idéalement située sur la place Ludovic Trarieux, véritable centre de vie du village. Réputé pour son patrimoine exceptionnel, son château et sa célèbre église monolithe, le village bénéficie d'une forte attractivité touristique toute l'année.

Élevé sur trois niveaux, l'immeuble profite d'un emplacement privilégié à proximité immédiate des commerces, restaurants et de l'animation de la place.

Au rez-de-chaussée, face à la place, un local commercial d'environ 34 m² est actuellement exploité en bar à vin très apprécié et reconnu, fréquenté par une clientèle locale et touristique. Plein de charme, il offre de belles pierres apparentes, un plafond voûté, un espace bar et salle, une cuisine, un WC avec lave-mains ainsi qu'une cave. Ce local présente également un fort potentiel pour d'autres activités (boutique, galerie, bureau, artisanat).

Le commerce bénéficie d'une excellente visibilité, de deux terrasses extérieures sur la place ainsi que d'un flux constant de visiteurs grâce à la situation sur l'axe menant à l'église monolithe, très fréquentée toute l'année. L'activité permet également l'organisation d'événements saisonniers (réceptions, concerts, privatisations), générant des revenus complémentaires.

À l'arrière, une entrée indépendante dessert deux appartements totalement séparés.

Le premier appartement (env. 33 m²) comprend une cuisine équipée ouverte sur la pièce de vie, une grande chambre lumineuse, une salle d'eau et des WC séparés. Fonctionnel et agréable, il est idéal pour de la location ou un pied-à-terre.

Le second appartement (env. 34 m²) propose une cuisine équipée ouverte...