

Bel immeuble en pierre offrant un local commercial en rez-de-chaussée et un appartement T3 entièrement rénové



INFORMATION

Ville:	Aubeterre-sur-Dronne
Département:	Charente
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	130 m2
Terrain:	0 m2

RÉSUMÉ

Idéalement situé sur la place centrale animée d'Aubeterre-sur-Dronne, village touristique accueillant environ 60 000 visiteurs par an, ce bel immeuble de rapport comprenant un local commercial en rez-de-chaussée et un appartement entièrement rénové à l'étage offre une excellente opportunité d'investissement locatif.

Le local commercial se compose d'une pièce de 29 m² avec une belle porte d'entrée, un joli plancher et pierres apparentes. Une seconde pièce comprenant une ancienne cheminée en pierre, un coin cuisine ainsi qu'un WC avec lave-mains. L'ensemble est surélevé au-dessus d'une cave de 25 m².

L'accès pour l'appartement à l'étage est séparé. L'entrée, s'ouvre sur une pièce qui peut servir comme bureau ou chambre supplémentaire, une salle d'eau-douche italienne, une jolie cuisine équipée et ouverte sur un séjour de 30m² avec cheminée,



DPE

DPE non requis.

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

Local commercial

Galerie – 29 m² : porte d'entrée et vitrine neuves, plancher, pierres apparentes.

Pièce – 12 m² : ancienne cheminée en pierre, ancien évier en pierre, plancher, fenêtre.

Coin cuisine – 2,50 m² : plancher, évier.

WC avec lave-mains – 2 m².

Cave – 25 m² : sol béton.

Appartement – Accès indépendant

Escalier / Palier : plancher.

Salle d'eau avec WC – 3,30 m² : douche à l'italienne, carrelage, VMC.

Pièce – 9,10 m² : plancher, fenêtre, placards, ballon d'eau chaude, espace buanderie.

Cuisine ouverte sur le séjour – 30 m² : plancher, pierres apparentes, plaque de cuisson au gaz, hotte, ancienne cheminée, deux fenêtres avec vue sur la place.

Chambre 1 – 20,80 m² : plancher, pierres apparentes, fenêtre.

Palier / Dégagement – 8,50 m² : plancher.

Chambre 2 – 15,10 m² : plancher, pierres apparentes.

Mezzanine – 7 m²

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

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 932 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES