

## Opportunité de Rénovation dans une Ville Historique de Fonderie en Pleine Régénération—Fort Potentiel!



## INFORMATION

Ville:	Fumel
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	240 m2
Terrain:	305 m2



## RÉSUMÉ

Cette propriété offre une opportunité incroyable au cœur d'une ville historique de fonderie en pleine régénération, avec la rivière Lot désormais presque entièrement navigable. Le bien dispose d'une devanture de magasin et d'une grande pièce commerciale, offrant un excellent potentiel pour des projets commerciaux. À l'intérieur, vous trouverez une cuisine, trois chambres, et plusieurs dépendances, le tout autour d'un grand jardin rare pour une propriété en ville. Prête pour une rénovation complète, cet espace polyvalent peut être transformé en une grande maison familiale ou en plusieurs appartements. Un investissement idéal pour un visionnaire souhaitant profiter de la revitalisation de la ville.

## 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

Située dans la ville historique de Fumel, dans le Lot-et-Garonne, cette propriété offre une opportunité unique pour ceux qui recherchent un projet de rénovation avec un potentiel important. La maison, actuellement en besoin de rénovation complète, offre un espace de vie généreux sur trois niveaux, avec la possibilité d'étendre l'espace habitable dans les combles.

Rez-de-chaussée :

Le rez-de-chaussée est composé de plusieurs pièces, chacune avec un usage distinct, mais toutes nécessitant une rénovation. En entrant, vous êtes accueilli par un salon qui mène à un espace commercial, idéal pour une activité commerciale compte tenu de l'emplacement privilégié de la propriété. Adjacent au salon se trouve la cuisine, qui, bien que nécessitant une modernisation, offre une disposition fonctionnelle. Une pièce froide fournit un espace de stockage supplémentaire, tandis qu'une buanderie et un WC ajoutent à la praticité de l'étage. Le rez-de-chaussée comprend également deux caves, parfaites pour le stockage de vin ou comme espaces utilitaires, ainsi qu'une cour qui pourrait être transformée en un charmant espace extérieur.

Premier étage :

Le premier étage abrite les principales pièces de vie, toutes nécessitant des mises à jour significatives. Il y a trois chambres, chacune offrant un espace généreux et une belle lumière naturelle, bien qu'elles bénéficieraient d'une rénovation complète pour répondre aux normes modernes. Une salle de bain et un deuxième WC desservent cet étage, et il y a une autre buanderie qui pourrait être réaménagée selon vos besoins. Le premier étage dispose également d'une terrasse donnant sur le jardin, un...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 1720 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES