LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A34446NIE16 Prix: 595 950 EUR

Honoraires: 5 % TTC inclus charge acquéreur (565 000 EUR hors honoraires)

Propriété avec 3 gîtes, bar/restaurant, piscine et maison de maître – clef en main en Charente ensoleillée

INFORMATION

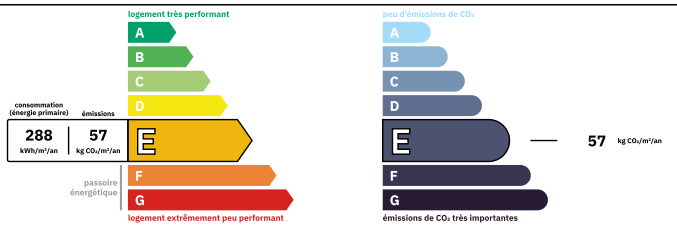
Ville:	Passirac
Département:	Charente
Ch:	15
SdB:	7
Surface:	600 m2
Terrain:	4627 m2

RÉSUMÉ

Opportunité rare en Charente : domaine touristique en activité comprenant 3 grands gîtes meublés (29 couchages), un bar/restaurant avec Licence IV, une maison principale indépendante, 3 piscines, espaces de loisirs, grange aménageable et terrain paysagé.

Excellente rentabilité prouvée, clientèle fidèle, et site web inclus. À seulement 12 km de Chalais (gare TGV) et 18 km de Barbezieux (accès autoroute), dans une région à fort potentiel touristique bénéficiant d'un microclimat réputé et d'un ensoleillement exceptionnel. Ce bien unique conjugue cadre de vie de qualité, potentiel de développement et rentabilité immédiate. À visiter sans tarder !

DPE



Logement consommateur d'énergie
Coûts annuels énergies estimés
Entre 17813 € et 24099€ pour 2021

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**4500 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

À vendre en Charente : superbe propriété touristique avec 3 gîtes, restaurant, maison d'habitation et piscines

Nichée dans un cadre champêtre paisible au cœur de la Charente, cette propriété exceptionnelle offre une opportunité clef en main pour un changement de vie ou un investissement touristique rentable. Avec trois gîtes spacieux, un bar/restaurant en activité, une maison principale confortable, des équipements de loisirs variés et un fort potentiel de développement, ce domaine est idéal pour démarrer ou poursuivre une activité d'accueil sans travaux.

La Maison Principale (logement du propriétaire)
Spacieuse et lumineuse, la maison comprend :

Entrée/Buanderie (7,35 m²) avec branchements pour machine à laver.

Pièce de vie ouverte (51,3 m²) avec murs en pierre, poêle à bois, cuisine équipée (piano de cuisson, frigo, lave-vaisselle), et accès à une terrasse privée et un petit jardin clos.

Bureau (10,84 m²) et salle de bains (3,62 m²) avec baignoire, WC et lavabo.

À l'étage :

Chambre 1 (21 m²) avec salle d'eau privative.

Chambre 2 (18,6 m²) avec parquet d'origine.

Chambre 3 (20 m²) avec balcon donnant sur la cour et le jardin.

Salle d'eau familiale (10,4 m²) avec douche à l'italienne, WC, lavabo.

Pièce de rangement/laverie (53 m²) parfaite pour stocker le linge et le matériel d'entretien.

Les Gîtes (capacité totale de 29 personnes)