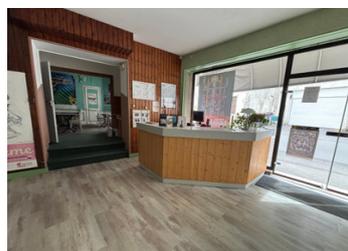


Ensemble d'immeuble avec Fonds de commerce à fort potentiel au centre-ville d'Angoulême

EXCLUSIF



INFORMATION

Ville:	Angoulême
Département:	Charente
Ch:	13
SdB:	9
Surface:	460 m2
Terrain:	695 m2

RÉSUMÉ

Opportunité rare au coeur du centre ville d'Angoulême : nous vous proposons un ensemble de deux immeubles incluant un le Fond de commerce hotelier.

C'est surtout son fort potentiel de transformation qui séduira les investisseurs avisés : possibilité (sous réserve des autorisations nécessaires) de reconfigurer le bien en plusieurs appartements résidentiels ou en lots de logements meublés de courte durée, dans un secteur à fort demande locative

Cet hôtel représente également une excellente opportunité pour un couple souhaitant se lancer dans l'hôtellerie ou pour un professionnel envisageant de réaliser son projet d'indépendance.

DPE

DPE vierge.

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 premier immeuble en vente d'environ 240 m² avec un sous-sol d'environ 60 m² et jardin, comprend une pièce d'accueil et un grand salon. Sur les 3 étages se trouvent 4 chambres familiales avec leur SDB et 3 chambres avec SDB et WC à rénover.

Le deuxième immeuble comprend sur 190 m² en RDC une salle de petit déjeuner, une chambre, une cuisine et un SDB, sur le 3 étages se trouvent une chambre familiale et 3 chambres doubles avec leur SDB. Un petit immeuble annexe sur 3 étages/ 3 pièces est actuellement utilisé comme débarras - à rénover. Cave 39m² avec une chaudière à gaz. Annexe de 25 m² à rénover donnant sur le jardin.

Le fonds de commerce hôtelier de petite structure à fort potentiel, (pourrait être acquis séparément). Chiffre d'affaires moyen sur 3 ans : 70 000€ p.a.

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

Le prix de l'ensemble se compose comme suivant :

- 1er immeuble Ref.:A36410NKA16 : 222 600 € (Frais d'agence de 6% inclus)
- 2eme immeuble Ref.:A36508NKA16 : 216 240 € (Frais d'agence de 6% inclus)
- Fonds de Commerce Ref.:A36293NKA16 : 152 600€ (Frais d'agence de 9% inclus)

NOTES

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