

## Opportunité commerciale et Locative à ne pas manquer

EXCLUSIF



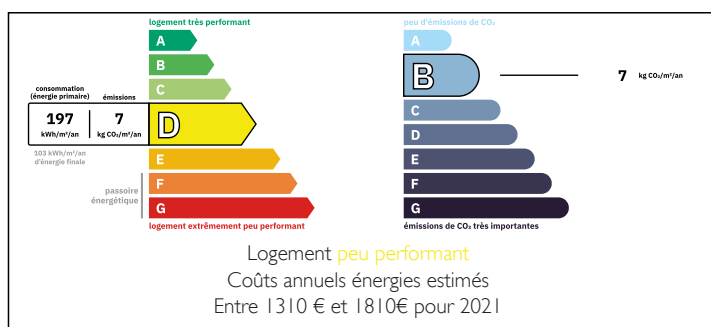
## INFORMATION

Ville:	Argentonnay
Département:	Deux-Sèvres
Ch:	2
SdB:	2
Surface:	70 m <sup>2</sup>
Terrain:	0 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Immeuble situé dans une charmante ville moyenne dynamique, à distance pédestre des commodités: médecin, écoles et collèges, boulangerie, bar, supermarché, vétérinaires, garagistes, etc. Proche de Bressuire et Nueil-les-Aubiers, à environ 1 heure de Nantes et près d'un golf. De nombreuses associations actives garantissent un cadre de vie convivial. Idéal pour un investisseur ,usage locatif et commercial, par exemple comme restaurant. Revenus immédiatement opérationnels: deux loyers possible dès l'acquisition. Local commercial exploitable selon votre projet: boutique, service, restauration, ou location séparée.

## DPE



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

Un espace commercial en rez de chaussée comprenant:

Une entrée, accueil de 24m<sup>2</sup> avec rampe d'accès pour personnes à mobilités réduites.

Une salle de restaurant de 37m<sup>2</sup>

Toilettes de 6m<sup>2</sup>.

Un espace de stockage de 2.5m<sup>2</sup>

Cage d'ascenseur 1.5m<sup>2</sup> desservant une cave de 51m<sup>2</sup>

Une cuisine de 18m<sup>2</sup> avec sanitaire et accès à la cave.

Une entrée séparée avec un escalier desservant au premier étage un studio de 35m<sup>2</sup> avec douche et WC et au deuxième étage un Studio de 35m<sup>2</sup> avec douche et WC.

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

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

## NOTES