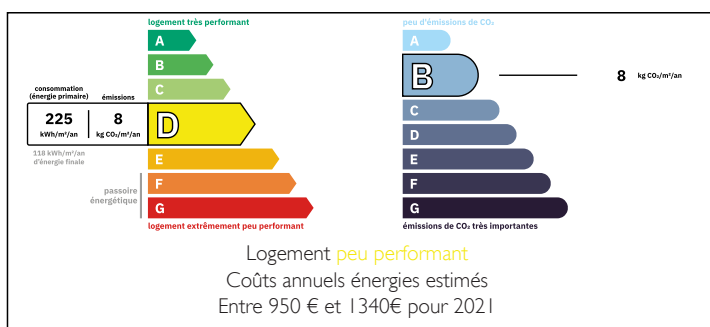


Ancienne boulangerie transformée en immeuble de rapport comprenant 3 biens indépendants.

EXCLUSIF



DPE



## INFORMATION

Ville:	Athis-Val de Rouvre
Département:	Orne
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	170 m <sup>2</sup>
Exterieur:	431 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

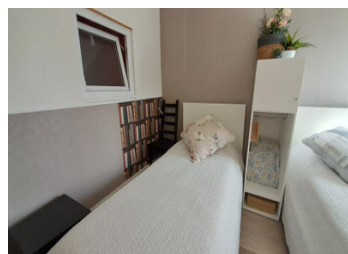
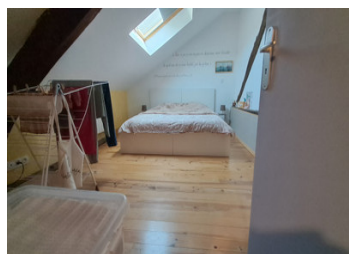
Leggett Immobilier a le plaisir de vous présenter cette charmante opportunité commerciale, située dans une propriété pleine de charme et de caractère, offrant un potentiel de revenus immédiats si vous le souhaitez. Au cœur de cet ensemble se trouve un salon de thé très apprécié, réputé dans la région pour son ambiance chaleureuse et conviviale, ainsi qu'une librairie réputée qui attire aussi bien les habitants que les visiteurs.

Au-dessus de la boutique, vous trouverez un appartement spacieux et confortable comprenant deux chambres doubles accueillantes, un coin buanderie et un jardin privé à l'arrière, idéal pour se détendre après une journée de travail.

De plus, un gîte attenant offre une opportunité supplémentaire de location saisonnière ou d'hébergement d'invités, renforçant ainsi la polyvalence de la propriété.

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

Une propriété en pierre avec un toit en ardoise, comprenant

une maison d'habitation utilisé comme deux gîtes.

Maison/Gîte 1 : -

Au rez-de-chaussée : une pièce de livres donnant sur WC- accessibles aux personnes à mobilité réduite, un salon de thé. À l'arrière un couloir mène à une kitchenette et un coin buanderie, qui donnent sur un jardin clôturé à l'arrière de la propriété.

À l'étage : deux chambres doubles, l'une avec coin cuisine, salle d'eau, douche, lavabo et WC, séjour.

À l'extérieur : -

Gîte 2 : -

Vendue Meublé -un gîte attenant comprenant : -

Au rez-de-chaussée : une cuisine-salle à manger, une salle d'eau, WC et une chambre double.

À l'extérieur; au devant le gîte on se trouve une terrasse et parking.

-----

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

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES