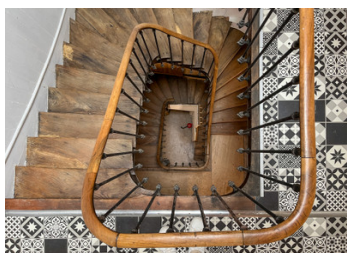


Emplacement d'exception pour cet immeuble de caractère - hypercentre piéton d'Angoulême.



INFORMATION

Ville:	Angoulême
Département:	Charente
Ch:	0
SdB:	0
Surface:	285 m2
Terrain:	0 m2

RÉSUMÉ

Au cœur de la rue piétonne la plus dynamique d'Angoulême, cet immeuble de caractère bénéficie d'un emplacement particulièrement recherché, où les opportunités d'acquisition demeurent rares.

Développant environ 285 m², il offre une combinaison idéale entre visibilité commerciale, valorisation patrimoniale et potentiel locatif. Doté d'un vaste linéaire de vitrine en rez-de-chaussée, ce bien offre une excellente visibilité au sein d'un secteur du centre-ville à très forte fréquentation piétonne.

Composition :

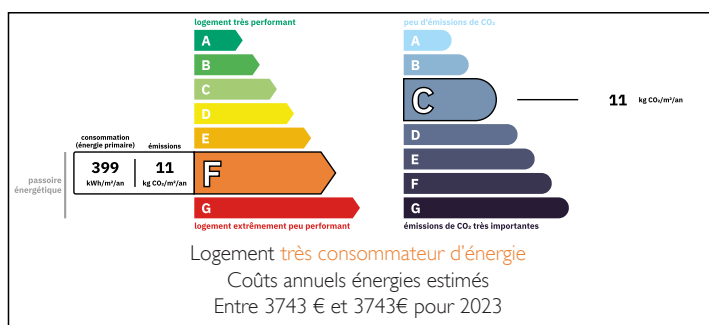
Local commercial climatisé de 70m² en rez-de-chaussée avec large vitrine. Plusieurs niveaux offrant un fort potentiel d'aménagement en appartements.

Les points forts :

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 données 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.

DPE





TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Au cœur de la rue piétonne la plus dynamique d'Angoulême, cet immeuble de caractère bénéficie d'un emplacement particulièrement recherché, où les opportunités d'acquisition demeurent rares.

Développant environ 285 m², il offre une combinaison idéale entre visibilité commerciale, valorisation patrimoniale et potentiel locatif. SDoté d'un vaste linéaire de vitrine en rez-de-chaussée, ce bien offre une excellente visibilité au sein d'un secteur du centre-ville à très forte fréquentation piétonne.

Composition :

Local commercial climatisé de 70m² en rez-de-chaussée avec large vitrine.
Plusieurs niveaux offrant un fort potentiel d'aménagement en appartements.

Les points forts :

Adresse premium en hypercentre piéton.

Immeuble de caractère.

Nombreux travaux déjà réalisés.

Excellent potentiel de création de valeur.

Configuration idéale pour un projet mixte commerce/habitation.

Une configuration particulièrement rare :

L'immeuble bénéficie d'une autorisation validée par l'Architecte des Bâtiments de France permettant la création d'un accès indépendant aux futurs logements par une ruelle calme située à l'arrière.

Cette disposition offre une séparation totale entre les différents usages :

- un escalier exclusivement dédié aux appartements ;
- un second accès réservé au local commercial.

Les flux résidentiels et commerciaux seraient ainsi totalement indépendants, un atout particulièrement recherché pour optimiser la gestion locative et la valorisation de l'ensemble.