

## Commerce et Potentiel d'Habitation à La Trimouille

EXCLUSIF



## INFORMATION

|              |               |
|--------------|---------------|
| Ville:       | La Trimouille |
| Département: | Vienne        |
| Ch:          | 0             |
| SdB:         | I             |
| Surface:     | 134 m2        |
| Terrain:     | 71 m2         |

## RÉSUMÉ

Belle propriété de caractère sur trois niveaux, actuellement utilisée comme commerce et atelier, offrant un excellent potentiel de transformation en habitation, sous réserve d'obtenir les autorisations nécessaires.

Le rez-de-chaussée comprend le magasin principal ainsi qu'une seconde vitrine actuellement utilisée comme atelier, avec un espace cuisine, des toilettes et l'escalier d'origine. Le premier étage dispose d'un atelier supplémentaire, d'un espace cuisine et d'un bureau, avec la possibilité d'y aménager un espace de vie. Le dernier étage offre un autre atelier ainsi qu'une pièce de rangement.

Avec ses éléments d'origine, son agencement modulable et ses volumes généreux, cette propriété peut convenir à de nombreux projets : habitation, activité professionnelle ou combinaison des deux.



## DPE

| Logement économe    |    | Faible émission de GES |   |
|---------------------|----|------------------------|---|
| ≤ 30 <b>A</b>       |    | ≤ 3 <b>A</b>           | 2 |
| 31 à 90 <b>B</b>    | 69 | 4 à 10 <b>B</b>        |   |
| 91 à 170 <b>C</b>   |    | 11 à 25 <b>C</b>       |   |
| 171 à 270 <b>D</b>  |    | 26 à 45 <b>D</b>       |   |
| 271 à 380 <b>E</b>  |    | 46 à 70 <b>E</b>       |   |
| 381 à 510 <b>F</b>  |    | 71 à 95 <b>F</b>       |   |
| > 510 <b>G</b>      |    | > 95 <b>G</b>          |   |
| Logement énergivore |    | Forte émission de GES  |   |

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

Cette propriété pleine de caractère, répartie sur trois niveaux, est actuellement utilisée comme commerce et atelier, mais offre un beau potentiel pour créer un logement à l'étage.

Au rez-de-chaussée se trouve le magasin principal, ainsi qu'une seconde vitrine actuellement utilisée comme atelier, comprenant un espace cuisine/annexe et des toilettes. L'escalier d'origine, qui constitue un très bel élément de caractère, dessert les étages supérieurs.

Le premier étage se compose actuellement d'un autre espace atelier, avec un espace cuisine/annexe et une pièce de bureau séparée. L'ensemble de ce niveau pourrait potentiellement être transformé en espace d'habitation, offrant ainsi une grande flexibilité au futur propriétaire.

Le dernier étage comprend un espace atelier supplémentaire ainsi qu'une pièce de rangement indépendante, offrant une surface utile complémentaire et un potentiel supplémentaire de transformation.

La propriété a bénéficié de plusieurs améliorations importantes, notamment le raccordement au tout-à-l'égout, la réfection complète de l'installation électrique en 2019 ainsi que le remplacement de toute la plomberie, avec notamment l'installation d'un chauffe-eau électrique, également en 2019. Une partie de la toiture a été refaite en 2019 et de nouveaux radiateurs électriques ont été installés sur l'ensemble des trois niveaux.

Avec ses éléments d'origine, ses beaux volumes et son agencement modulable, cette propriété représente une opportunité intéressante pour toute personne souhaitant créer une habitation, poursuivre une activité professionnelle ou combiner les deux.

Les deux vitrines commerciales distinctes du rez-de-chaussée offrent également la possibilité au

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 152 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES