

Immeuble, Epicerie, Produits bio en plein centre d'une ville historique dynamique,, Lectoure (32700)

Annonce **C1263607** postée le **14/juin/2024**

Description de l'activité

Gers - Lectoure (32700) : Immeuble de caractère situé au cœur d'une ville historique.

Un bien d'exception aux multiples possibilités un emplacement privilégié.

Cet immeuble d'une grande richesse architecturale est situé dans une rue principale de la ville, offrant une vue imprenable sur le patrimoine remarquable de la ville et sur les Pyrénées.

Un bien aux multiples facettes.

Le bien immobilier se compose de :

- Un local commercial en activité (épicerie bio), pour générer des revenus complémentaires.
- Un appartement t3 de 80 m2 au premier étage à créer, les raccordements sont sur place, des plans d'architectes sont disponibles. Possibilités de location saisonnière, cure thermale à deux pas, air&b, etc.

Lumineux et spacieux, il offre un potentiel d'aménagement intéressant. Une maison principale de 200 m2 sur 3 niveaux, avec 4 chambres et un jardin paysager de 250 m2 avec terrasse et vue panoramique sur les Pyrénées depuis les chambres.

Cette maison offre un cadre de vie idéal pour une famille ou pour des professionnels du tourisme. Une dépendance d'environ 110 m2 sur deux niveaux en rez-de-jardin, idéal pour un atelier d'artiste ou pour une profession libérale. Des combles aménageables pour créer de l'espace supplémentaire. Un garage pouvant accueillir deux véhicules. Une cave de 70 m2 environ avec un puits toujours rempli.

Le bien immobilier est une véritable rareté sur le marché. Il est idéal pour des personnes à la recherche d'un bien atypique et d'exception, en plein cœur d'une ville historique dynamique.

Des atouts techniques l'immeuble bénéficie de tout le confort, avec un chauffage au sol au fioul en rez-de-chaussée et des radiateurs aux étages, du double vitrage.

Un potentiel à exploiter d'un point de vue technique :

- De parties communes entièrement rénovées.
- Taxe foncière pour la maison d'habitation : 2 308 €.
- Taxe foncière pour le local commercial et l'appartement : 1016 €.
- Pas de DPE pour le local commercial et l'appartement.
- DPE c et GES c pour la maison.

La propriété est en bon état mais nécessite quelques travaux de rénovation pour la remettre au goût du jour.

Les futurs propriétaires auront ainsi la possibilité de la personnaliser selon leurs envies.

Surface commerciale : 280 m²

Surface totale : 405 m²

Logement de fonction présent :

oui

Informations sur la cession

Type d'opération : murs à vendre obligatoirement

Prix : **657 200 €** FAI (hors prix de l'immobilier)

Profil(s) possible(s) : professionnel(s)

Localisation

Localisation : **Lectoure (32700), Gers, Midi-Pyrénées**

Nombre d'habitants* à Lectoure : **4 201 (sos villages)**

Photos

Il n'y a pas de photos pour cette annonce.