

## Immeuble, Villefranche-de-Panat (12430)

Annonce **C1267034** postée le **04/juillet/2024**

### Description de l'activité

---

Aveyron (12) : Sur le plateau du Lévézou, au cœur du village de Villefranche-de-Panat (12430), et à -2h de Montpellier, un immeuble de rapport composé d'un grand garage de plus 120 m2 au rez de chaussée et de deux appartements, dont l'accès aux étages se fait de façon indépendante grâce à une entrée et une cage d'escaliers.

Cette bâtisse en pierre, vaste et lumineuse, avec terrasse orientée ouest, proche de tous services et commerces (écoles, banque, station-service, pharmacie, presse, boulangerie, boucherie, épicerie, droguerie, tabac, restaurants), représente une véritable opportunité d'investissement : pouvant aller de la grande maison familiale, aux locations annuelles ou saisonnières, jusqu'à l'aménagement d'un local commercial pour le développement d'une activité professionnelle (BTP, médical, commerce, automobile et autres).

- Au rez de chaussée : Un vaste garage de plus de 120 m2 disposant d'une belle hauteur sous plafond, avec bureau, WC, portail coulissant de 4m de large (idéal pour tout type de livraisons) et avec, au sous-sol : Une cave de la même superficie, accessible soit par une trappe depuis l'intérieur, soit par une porte extérieure côté rue, par une petite cour. Cet espace constitue une véritable opportunité pour le développement d'une activité professionnelle. Au 1er étage, un appartement refait à neuf, d'environ 85m2, lumineux et aux finitions raffinées.

Local composé d'une vaste cuisine dînatoire, un salon, deux belles chambres et un bureau donnant accès à une terrasse d'environ 30 m2 orientée ouest, idéale pour les bains de soleil d'après-midi ou les apéros en soirée. Seule la salle d'eau reste à rénover sur ce niveau (raccordements prêts).

- Au 2ème étage, un deuxième appartement à la superficie identique, mais à la distribution différente : Une cuisine à finir d'aménager (certains éléments déjà existants) avec une ouverture donnant sur le salon. Puis, 4 chambres dont 1 qui pourrait être supprimée et annexée au salon, afin d'agrandir la pièce de vie. Le bâti est construit de sorte que seuls les murs d'enceinte sont porteurs, il est donc tout à fait possible de supprimer certaines cloisons afin d'élargir les pièces de vie, voire même, transformer les 2 appartements en 1 seul grand loft.

- Côté technique : Assainissement collectif (tout-à-l'égout) toiture en ardoises en très bon état (remaniée il y a 6 ans).

- Isolation : Murs en pierre 60cm. Double vitrage PVC double argon de partout avec volets roulants solaires en alu isolant. Laine de bois r2 au plafond. Ouate de cellulose avec feutrine de laine de bois entre le plancher et le parquet PVC, assurant une isolation thermique et phonique entre les appartements. Radiateurs à inertie récents.

2 cumulus neufs : 1 de 300l et 1 de 100l pour l'appartement du 2ème étage.

**Logement de fonction présent** : oui

### Informations sur la cession

---

Type d'opération : murs à vendre obligatoirement

Prix : **179 000 €** (prix de l'immobilier inclus)

### Localisation

---

Localisation : **Villefranche-de-Panat (12430), Aveyron, Midi-Pyrénées**

Nombre d'habitants\* à Villefranche-de-Panat : 795 ( **sos villages** )

## **Photos**

---

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