LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A23411SMB73

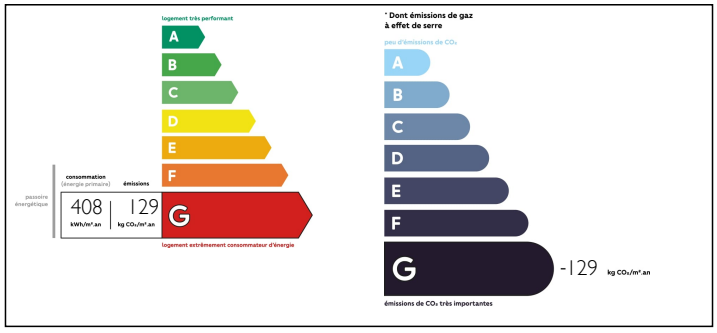
Prix: 99 500 EUR

honoraires charge vendeur

MODANE - Ensemble immobilier au centre-ville avec commerce au RDC, deux appartements, cave et grenier

EXCLUSIF

DPE



INFORMATION

Ville:	Modane
Département:	Savoie
Ch:	4
SdB:	1
Surface:	136 m2
Terrain:	0 m2

RÉSUMÉ

Mitoyen sur deux côtés, cet immeuble de 5 niveaux est situé sur la place du marché de Modane en Savoie ; il comprend : - Une cave au sous-sol avec accès extérieur indépendant, - Un ancien commerce et pièces annexes (arrière-boutique, bureau, WC) au rez-de-chaussée, - Un appartement 3 pièces en enfilade + cuisine, salle de bains et WC, - Un deuxième appartement 3 pièces en enfilade + cuisine, - Un grenier (accès par escalier) avec potentiel d'aménagement. L'immeuble est en bon état, mais a besoin d'être rafraîchi ou rénové à l'intérieur. La configuration se prête particulièrement bien à l'aménagement d'un commerce et d'une maison familiale sur deux étages, ou d'un commerce et deux appartements indépendants. Le PLU ne permet pas de transformer le rez-de-chaussée en habitation. Le bâtiment est raccordé aux réseaux d'électricité, d'eau et d'évacuation des eaux usées, et les deux premiers étages sont actuellement équipés d'un chauffage central au fioul. Vidéo sur

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257

Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**600 EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Cet immeuble était un salon de coiffure bien fréquenté avec une maison familiale. Il est situé légèrement en retrait de la place du marché, en face d'un café-tabac-PMU, d'une boulangerie, d'une pharmacie, de restaurants et la mairie. C'est l'emplacement idéal pour un commerce de proximité avec 43,76 m² disponibles au rez-de-chaussée, ainsi qu'une cave avec un accès extérieur indépendant. De la porte principale, un escalier mène au premier palier où l'on découvre le premier appartement de 45,15 m². Cet appartement est habitable moyennant une modernisation et peut être facilement ouvert. L'espace est lumineux et se situe à une distance plus qu'honorable avec les propriétés voisines (pas de vis-à-vis immédiat). Le deuxième étage s'ouvre sur un deuxième appartement de 47,11 m² qui nécessite plus de travaux, notamment pour ajouter une salle de bains et une cuisine fonctionnelle. Un escalier vous amène enfin au grenier qui a une hauteur décente (mais moins de 1,80 m) et peut être transformé en espace de vie.

L'électricité, l'eau et le tout-à-l'égout sont raccordés.

Ce bien présente un fort potentiel d'investissement après travaux, en louant le rez-de-chaussée en tant que local commercial, ainsi que 1 ou 2 appartements T3 et un studio au dernier étage. Il se situe à proximité du chantier du tunnel Euralpin Lyon-Turin ; qui attire un flux régulier de travailleurs en quête de logement pour les 25 à 30 prochaines années.

Les taxes locales (taxe foncière) s'élèvent à environ 600 € et il n'y a pas de charges,...