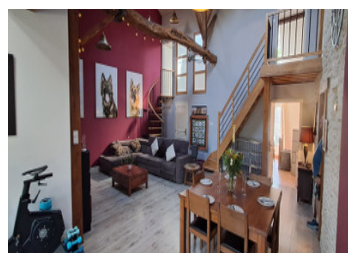


Propriété de caractère rénovée avec activité de pension canine et féline clé en main



EXCLUSIF



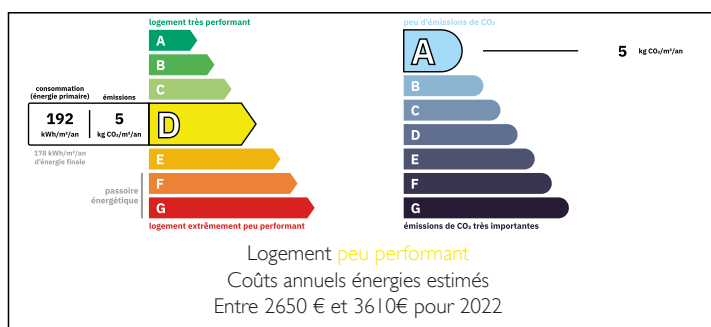
INFORMATION

Ville:	Gardes-le-Pontaroux
Département:	Charente
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	180 m ²
Terrain:	17312 m ²

RÉSUMÉ

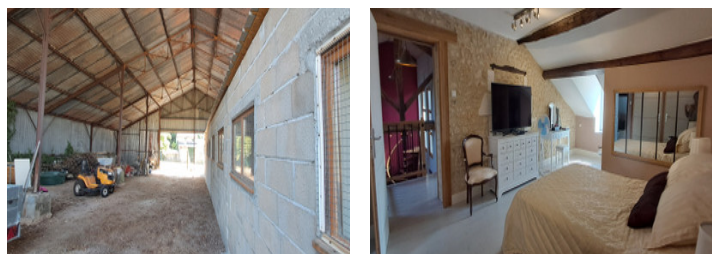
Une opportunité rare d'acquérir une superbe propriété rénovée d'environ 180 m², associée à une activité de pension canine et féline reconnue et immédiatement exploitable. Réputée pour la qualité de ses prestations, sa clientèle fidèle et ses réservations régulières, l'entreprise comprend 10 chenils professionnels chauffés et climatisés, une chatterie haut de gamme de 10 boxes avec espace de préparation, un système de vidéosurveillance ainsi que des installations parfaitement entretenues. La propriété offre également de vastes dépendances, un grand hangar, des jardins arborés, des prairies entièrement clôturées et une vue dégagée sur la campagne charentaise. Un bien idéal pour conjuguer qualité de vie et activité professionnelle, avec un important potentiel de développement (toiletage, éducation canine, garderie, vente d'accessoires ou hébergements touristiques sous réserve des autorisations nécessaires).

DPE



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.



TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2005 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Magnifique propriété rénovée avec activité de pension canine et féline réputée, dépendances et fort potentiel de développement

Bien plus qu'une simple maison de campagne, cette propriété représente une véritable opportunité de vie associée à une entreprise florissante, prête à être reprise immédiatement.

Située dans un environnement calme et verdoyant, à proximité de Villebois-Lavalette, cette propriété allie le charme de l'ancien, le confort d'une rénovation de qualité et une activité professionnelle bénéficiant d'une excellente réputation, d'une clientèle fidèle et de nombreuses réservations récurrentes.

Les propriétaires ont développé au fil des années une entreprise reconnue pour la qualité de ses installations et le soin apporté aux animaux, offrant aujourd'hui une activité rentable pouvant être poursuivie dès la signature de l'acte de vente.

La maison d'habitation (environ 180 m²)

Entièrement rénovée avec goût, la maison allie authenticité et confort moderne.

Rez-de-chaussée

Cuisine / salle à manger ouverte – 47 m²

Véritable cœur de la maison, cette magnifique pièce séduit par ses murs en pierre apparente, ses équipements de qualité et son vaste espace de réception.

Salon cathédrale – 45 m²

Une superbe pièce de vie avec plafond haut, poutres apparentes et une magnifique vue sur la propriété et la campagne environnante.

Espace bureau ouvert – 17 m²